



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu

LEI Nº 5.377 DE 19 DE AGOSTO DE 2026.

ALTERA AS LEIS MUNICIPAIS Nº 2.961, DE 21 DE DEZEMBRO DE 1998, E Nº 3.983, DE 6 DE MAIO DE 2009, DISPONDO SOBRE AS ÁREAS DE RESERVA URBANA MUNICIPAL E AS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR: PODER EXECUTIVO

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU, POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º A Lei Municipal nº 2.961, de 21 de dezembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Seção II
Das Áreas Destinadas ao Uso Público: Rerservas Urbanas e
Faixas ‘non aedificandi’
Subseção I
Áreas de Reserva Urbana Municipal”

“Art. 6º Nos empreendimentos destinados aos parcelamentos do solo na forma de loteamentos, os novos logradouros do sistema de circulação do empreendimento constituem áreas de domínio público de uso comum do povo, aplicando-se a eles as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º Nos loteamentos fechados, de acesso controlado, a natureza pública dos logradouros é preservada, admitindo-se o controle de acesso pelos moradores mediante autorização do Poder Público Municipal, nos termos do art. 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Nos condomínios edificadas e condomínios de lotes, os logradouros são classificados como áreas de uso coletivo privado dos condôminos.” (NR)

“Art. 6º-A. Nos empreendimentos imobiliários, loteamentos, loteamentos fechados, condomínios de lotes, condomínios edificadas (grupamento de edificações unifamiliares e multifamiliares), consideram-se áreas de domínio público as doações compulsórias destinadas a Área de Reserva Urbana Municipal, destinadas à implantação de Equipamentos Públicos e Espaços Livres (jardins, praças e parques) para atividades públicas diversas de educação, saúde, cultura, recreação, esporte, lazer e práticas de sociabilidade em geral.” (NR)

“Art. 6º-B. As áreas destinadas à Reserva Urbana Municipal serão desmembradas da área do empreendimento e doadas ao Município com o devido registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, em conformidade com o art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

“Art. 6º-C. A doação das áreas destinadas à Reserva Urbana Municipal mencionada nos artigos 6º-A e 6º-B poderá, mediante prévia anuência e parecer técnico favorável do órgão municipal responsável pela política urbana, ser substituída por:

I – doação de área localizada fora do perímetro interno do

empreendimento;

II – execução de obras e serviços de interesse público;

III – pagamento em pecúnia;

IV – doação de recursos materiais, permanentes ou não, para o desenvolvimento do serviço público.

§ 1º O cálculo da Área de Reserva Urbana Municipal deve estar em conformidade com os valores e percentuais previstos na Tabela 02 da Lei Municipal nº 2.961, de 21 de dezembro de 1998, com redação dada pela Lei Municipal nº 3.121, de 18 de agosto de 2000.

§ 2º Em conformidade com a legislação urbanística e suas regulamentações, as edificações e/ou agrupamentos de edificações compostos de 200 (duzentas) ou mais unidades residenciais, estão obrigados a elaborar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança no qual, mediante os seus estudos e proposições mitigadoras e compensatórias, poderá estabelecer propostas que fundamentem as questões relativas às áreas de Reserva Urbana Municipal, sugerindo alternativas para sua localização e valores superiores aos previstos na Tabela 2 da Lei Municipal nº 2.961, de 21 de dezembro de 1998.

§ 3º A adoção das modalidades previstas nos incisos I, II e III do *caput* deste artigo dependerá da apresentação de:

I – justificativa técnica detalhada acerca da impossibilidade e/ou inconveniência da doação da área de Reserva Urbana Municipal no perímetro interno do empreendimento, demonstrando as razões de ordem técnica, urbanística ou operacional que inviabilizam o cumprimento da obrigação de forma ordinária;

II – análise técnica acerca do impacto urbanístico, ambiental e social decorrente da ausência de doação da área destinada a equipamentos públicos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias propostas;

III – manifestação técnica com a metodologia escolhida para definição da medida compensatória adotada, sua adequação aos impactos gerados pelo empreendimento, a sua conveniência e oportunidade do ponto de vista do interesse público municipal e que a medida compensatória proposta guarda correlação direta com os impactos identificados em razão do empreendimento;

IV – laudo técnico de avaliação imobiliária, tomando como base o valor de mercado do imóvel praticado no tempo do processo e tomando como base no mínimo 3 (três) simulações, elaborado por profissional devidamente habilitado, atestando o valor monetizado da área a ser doada ao município, com base em delimitação gráfica na planta de implantação do empreendimento;

V – laudo técnico apresentando a equivalência econômica entre o valor da área objeto da doação e da medida compensatória proposta através, quando for o caso de execução de obras, de no mínimo 03 (três) orçamentos referentes aos serviços previstos, com a apuração dos valores de acordo com os parâmetros adotados para orçamentação de obras públicas.

§ 4º A aprovação da medida compensatória fica condicionada à



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu

análise técnica favorável do órgão municipal responsável pela implementação da política urbanística, contando com o assessoramento e anuência dos demais órgãos municipais que atuem em setores pertinentes e complementares das questões de ordenamento do território municipal e bem estar social, os quais deverão atestar em conjunto o cumprimento dos requisitos previstos no § 3º deste artigo e a adequação da proposta aos princípios da função social da propriedade e a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização.

§ 5º As medidas previstas nos incisos II e III do *caput* deste artigo somente serão cabíveis quando não for possível a adoção da medida prevista no inciso I do *caput*.

§ 6º Nos casos de indisponibilidade de imóvel ou serviço para cumprir as medidas de contrapartida o Município poderá optar pelo cumprimento da obrigatoriedade de doação na forma de execução de obras públicas ou pecúnia, assegurados o cumprimento de todos os procedimentos e critérios já referidos neste artigo.

§ 7º A doação poderá ser efetivada na forma de pecúnia por iniciativa da Prefeitura ou do Empreendedor, nos casos em que:

I – houver oferta de equipamentos públicos e áreas livres na área de impacto indireto do empreendimento;

II – a metragem quadrada da área resultante para doação não for compatível com as dimensões e proporções mínimas compatíveis para a implantação das modalidades de equipamentos públicos previstos para o local;

III – exista a prioridade na execução de melhorias de equipamentos ou de qualificação urbanística nas áreas do entorno do empreendimento;

IV – forem identificadas urgências para execução de obras assistenciais em localidades atingidas por eventos climáticos e outras ocorrências;

V – for constatada a urgência ou prioridade na execução de melhorias de equipamentos existentes e/ou implantação de novos equipamentos em localidade situada no território municipal, motivadas por demandas de interesse público e assistencial.

§ 8º Com base nos procedimentos estabelecidos na presente lei, deverá ser celebrado um Termo de Compromisso entre o Empreendedor e a Prefeitura, contendo os conteúdos mínimos a serem cumpridos entre as partes e a devida reciprocidade dos envolvidos e as bases técnicas e jurídicas adotadas para a validação do documento.

§ 9º Estabelecida a minuta do Termo de Compromisso deverá ser encaminhada preliminarmente, antes de sua assinatura, para análise jurídica da Procuradoria Geral do Município e, posteriormente, para apreciação do Chefe o Executivo.

§ 10. O Termo de Compromisso deverá ser registrado em cartório e anexado ao processo de empreendimento acompanhado de cronograma que estabeleça os prazos previstos para o seu cumprimento e disponibilizado para consulta pública no site da

Prefeitura para assegurar a total transparência das medidas adotadas.

§ 11. As áreas doadas para implantação de Infraestrutura Urbana como logradouros públicos, redes de serviços de saneamento e energia, castelos d'água e Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), geridos por concessionárias ou órgãos públicos, não devem ser classificadas e contabilizadas como áreas de Reserva Urbana Municipal na medida em que estas se destinam a Equipamentos Comunitários destinados ao bem-estar social como serviços Sociais, educação, saúde, cultura, lazer, atividades físicas, segurança pública dentre outros.

§ 12. As áreas ocupadas irregularmente ou invadida não poderão ser aceitas como áreas de Reserva Urbana Municipal, excetuando-se apenas a sua aceitação através de transferência de titularidade, mediante anuência prévia da Prefeitura e, havendo viabilidade de ações sociais de Regularização Fundiária e obras de melhorias de infraestrutura para as famílias ocupantes que comprovem sua situação de hipossuficiência econômica." (NR)

"Art. 8º

....."

Subseção II Das Faixas Não Edificáveis

Art. 9º

....."

"Art. 10. As áreas das faixas não edificáveis decorrentes das restrições citadas na presente Lei e das demais normas Federais, Estaduais e Municipais, urbanísticas e ambientais, deverão ser previamente subtraídas da Área Total Bruta do Empreendimento e, não serão contabilizadas para efeito dos cálculos das áreas de doação e dos índices urbanísticos aplicáveis ao imóvel, considerando-se esta como Área Total Líquida do Empreendimento." (NR)

Art 2º O art 13 da Lei Municipal nº 3.983, de 6 de maio de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art 13. Nos casos dos empreendimentos residenciais, financiados no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, ou programas que venham substituir as políticas públicas de produção de habitação, além das normas já referidas na presente Lei, fica estabelecido, complementarmente, para atender as suas especificidades e singularidade dessa modalidade de empreendimento, as seguintes normas no caso de Reserva Urbana Municipal:

I – nos empreendimentos que, comprovadamente através de documentação da CAIXA estejam enquadrados no programa MCMV Faixa Urbano 1 com recursos do Fundo Arrendamento Residencial (FAR) e Minha Casa, Minha Vida, na modalidade Entidades (MCMV-Entidades), tipificadas como empreendimentos de Interesse Social, fica dispensada a doação de áreas para Reserva Urbana Municipal;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu

II – nos casos de empreendimentos que, comprovadamente através de documentação da CAIXA estejam enquadrados no programa MCMV Faixa Urbano 2 e 3 fica estabelecida a doação correspondente a 5% da área líquida do empreendimento;

III – nos casos de empreendimentos que, comprovadamente através de documentação da CAIXA estejam enquadrados no programa MCMV Faixa Urbano 4 ficam mantidas as exigências para doação de áreas proporcionais ao número de unidades residenciais previstas na legislação em vigor.

§ 1º As isenções elencadas nos incisos do *caput* deste artigo são aplicáveis somente nos casos de empreendimentos com número máximo de 200 unidades, ficando, quando partir deste valor, todos os empreendimentos das faixas urbanas 2, 3 e 4 obrigados a apresentar um Relatório de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, conforme § 2º do art. 6º-C da Lei Municipal nº 2.961, de 21 de dezembro de 1998, que deverá estudar, avaliar e propor as alternativas de mitigação dos impactos negativos decorrentes da implantação, detalhando particularmente a questão específica da Reserva de Espaço.

§ 2º O Relatório do EIV será analisado pelo corpo técnico da Prefeitura que emitirá o seu parecer indicando a melhor alternativa para a questão específica das Reservas de Espaço Público de forma a atender de maneira equânime e justa as demandas observadas no local do empreendimento e no território municipal como todo.

§ 3º Nos casos em que a comissão técnica indicar a possibilidade de doação da área para Reserva Urbana Municipal fora do perímetro do empreendimento, o relatório deverá apresentar a sua fundamentação técnica para a adoção desta medida e indicar qual alternativa no caso específico se demonstra mais adequada dentre as possibilidades citadas no art. 6º-C da Lei Municipal nº 2.961, de 21 de dezembro de 1998.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga todos os dispositivos contrários.

EDUARDO REINA GOMES DE OLIVEIRA
Prefeito

Id. 05399/2026

LEI Nº 5.378 DE 19 DE AGOSTO DE 2026.

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 4.971, DE 09 DE NOVEMBRO DE 2021, QUE REGULAMENTA O ART. 51 DA LEI MUNICIPAL Nº 4.095, DE 01 DE JULHO DE 2011.

AUTOR: PODER EXECUTIVO

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU, POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º A Lei Municipal nº 4.971, de 09 de novembro de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

XIII – Agente Educacional: executar suas atividades junto à equipe técnico-pedagógica e docente, bem como junto à equipe socioassistencial; auxiliar o professor, sob orientação deste, nas atividades psicopedagógicas ou outras que lhe forem solicitadas; auxiliar os técnicos do SUAS, nas atividades relacionadas à política de assistência social; apoiar aos professores nos projetos e atividades a que se propõe a realizar; apoiar a equipe técnica do SUAS nos projetos e atividades a que esses se propuserem a realizar; participar, com o professor, de avaliações das atividades psicopedagógicas realizadas com as crianças; participar, com a equipe técnica do SUAS, de avaliações das atividades socioassistenciais realizadas com o público da assistência social; atuar de maneira integrada com os demais profissionais da EMEI, através de trocas de informações sobre o desenvolvimento das crianças e das atividades realizadas, visando um atendimento global do aluno, evitando comentários na presença das crianças; realizar atuação em rede, especialmente, na rede socioassistencial; atuar de forma participativa nas atividades do cotidiano, tanto na política de educação, quanto na política de assistência social; participar de reuniões de equipe da EMEI, bem como de reunião com pais, quando solicitado pela Equipe Técnica; participar de reuniões realizadas pela Equipe Técnica do SUAS, em prol dos assistidos; colaborar e participar de festas, eventos comemorativos e demais atividades extras, conforme calendário da EMEI; fazer a triagem diária quanto ao estado de saúde da criança e colaborar com a equipe de saúde na administração de medicamentos e primeiros socorros, quando necessário; colaborar com a equipe de saúde na administração de medicamentos e primeiros socorros, quando necessário, no âmbito da política de assistência social; administrar exclusivamente medicamentos solicitados por escrito, prescritos por um pediatra, obedecendo à dosagem e horários específicos; manter contato direto com a mãe ou responsável, no momento da chegada da criança à Unidade e quando do encerramento das atividades do dia; acompanhar os elementos da rotina de atividades da EMEI, conforme planejamento; organizar, com as crianças, a sala e os materiais necessários para o desenvolvimento das atividades (tempo de arrumar), mantendo os ambientes limpos; tratar as crianças sempre, com carinho, atenção e respeito, valorizando-as em suas habilidades; tratar os usuários do SUAS sempre, com carinho, atenção e respeito, valorizando-os em suas habilidades; não deixar as crianças sozinhas durante o repouso e em outros ambientes da escola, cuidando para que não se dispersem do grupo; agir conforme uma política do cuidado com os usuários tanto da política de educação, quanto da política de assistência social; impedir quaisquer atividades que possam expor a criança a riscos, falar sempre em tom de voz baixo, nunca tratá-las de maneira agressiva e jamais fazer uso de rótulos e apelidos pejorativos; tratar com cordialidade os usuários do SUAS; realizar atividades que estimulem as crianças na aquisição de hábitos de higiene, saúde e cuidados com o corpo, através de cuidados, tais como: (a) estimular as crianças para o cultivo de hábitos de higiene, (b) dar e/ou orientar o banho das crianças, (c) auxiliar na troca de roupa, calçados e escovação dos cabelos, (d) higienizar e trocar fraldas das crianças sempre que necessário, (e) orientar, acompanhar, auxiliar e complementar a higiene das crianças no uso do sanitário, (f) cultivar o hábito de lavar as mãos antes e após o uso do sanitário, antes das refeições e após alguma atividade que se fizer necessário, (g) orientar e acompanhar a escovação de dentes das crianças, (h) informar à Direção, ao verificar a existência de piolhos e lêndeas, para evitar a pediculose, (i) informar à Direção, ao verificar qualquer alteração física no corpo da criança, (j) oferecer condições e observar o banho de sol das crianças; estimular o cultivo de hábitos alimentares saudáveis, como: (a) respeitar o ritmo e o paladar das crianças, (b) orientar, servir, auxiliar a alimentação e a hidratação das crianças, (c) incentivar as crianças na ingestão dos diversos alimentos oferecidos no cardápio da EMEI; realizar atividades que estimulem a autonomia dos usuários do SUAS; atuar, quando solicitado, e sempre que necessário, na distribuição das refeições às crianças da EMEI; auxiliar e acompanhar o grupo nas refeições; auxiliar e acompanhar toda