



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2015

**DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE
REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E
OBRAS DE CONSTRUÇÃO,
MODIFICAÇÃO OU ACRÉSCIMO, NAS
FORMAS E NAS CONDIÇÕES QUE
MENCIONA, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Paraty, Estado do Rio de Janeiro, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1 Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações, perante o Município de Paraty/RJ, com prazo de vigência até o dia 30 de Abril de 2016, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização das edificações concluídas e/ou habitadas até a publicação desta Lei Complementar.

§ 1º Fica definido o conceito de edificação concluída as construções que:

- I – Possuírem seus fechamentos executados – Alvenarias (Congêneres), portas e janelas;
- II – Possuírem coberturas incombustíveis e constituídas de materiais impermeáveis de reduzida condutibilidade calórica, capazes de resistir a ação dos agentes atmosféricos;
- III – Possuírem instalações hidro-sanitárias – Ref.: ABNT/NBR 7229/93 e ABNT/NBR 13969/97;
- IV – Possuírem instalações elétricas – Ref.: ABNT/NBR 5410/97;
- V – Proporcionarem estabilidade, segurança, higiene e salubridade.

§ 2º O Prazo citado no **caput** deste artigo, divide-se em dois períodos:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

I - O primeiro com duração até o dia 30 de Dezembro de 2015, para protocolo do processo de regularização, onde se encerra o prazo para solicitação dos pedidos; e

II - o segundo período até o dia 30 de Abril de 2016 para a finalização do processo de regularização e a emissão do Alvará de Construção e o Habite-se de Regularização de Edificação.

§ 3º O Programa de Regularização de Edificações tem prazo definido de vigência, sendo que as edificações não regularizadas neste período serão consideradas irregulares por esta municipalidade e só poderão receber Alvará de Construção e o Habite-se de Regularização de Edificação se atenderem integralmente a Legislação vigente.

§ 4º A presente Lei Complementar não afasta a incidência das Leis Estaduais e Federais aplicáveis à matéria, se destinando exclusivamente a promover meios para regularização de edificações perante este ente público.

Art. 2º As edificações a serem regularizadas, construídas em desacordo com os parâmetros e índices urbanísticos do zoneamento no qual esteja localizada, serão objeto de análise pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEDUR, mediante requerimento específico protocolado pelo interessado junto à Secretaria Municipal de Finanças.

Parágrafo único. O requerimento previsto neste artigo não possui efeito suspensivo das possíveis ações fiscais existentes, como multas lançadas em Dívida Ativa, devendo as mesmas ser cumpridas pelo suposto infrator enquanto aguarda o parecer final da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR.

Art. 3º O interessado deverá apresentar requerimento de licenciamento acompanhado de projeto/documento técnico elaborado por profissional de engenharia ou arquitetura, documentação necessária ao pedido de licença, devendo comprovar a existência legal do imóvel pelo proprietário ou por seu detentor com a juntada de cópia da escritura definitiva, ou título que comprove a titularidade do imóvel, devendo já estar comprovadamente quitado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI, ou ser comprovado o pedido de lançamento e início de pagamento de parcelamento quando requerido no prazo de vigência da presente Lei Complementar, sendo obrigatória também a apresentação de Certidão Negativa de Débitos do imóvel objeto de regularização, expedida pelo ente público municipal, dentro do prazo de validade.

§ 1º A documentação deverá ser completa conforme detalha o Anexo 01 sob pena de não



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

ser protocolado o requerimento;

§ 2º A adesão ao Programa de Regularização das Edificações, no ato do protocolo do requerimento, implicará no imediato cadastramento, para fins de lançamento de IPTU, devendo ser promovida a complementação dos valores cabíveis para os exercícios posteriores.

§ 3º A Secretaria Municipal de Finanças, no protocolo do requerimento, irá promover a apuração do valor cabível a título de ISS referente à construção civil pertinente à obra já realizada, cuja regularização é requerida com fulcro na presente Lei Complementar, e emitirá o boleto para pagamento.

§ 4º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, após análise do requerimento, emitirá um parecer técnico onde identificará a situação da edificação face à legislação urbanística municipal, bem como a existência de ações fiscais efetivadas pelo Município.

§ 5º Depois de efetuadas as devidas análises citadas no **caput** deste artigo, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, irá decidir pelo deferimento ou não do pedido de regularização, sendo que uma vez constatada a condição para deferimento da regularização pretendida, será obrigatório o comparecimento do requerente à Secretaria Municipal de Finanças para recolhimento da multa compensatória prevista como contrapartida no Art. 9º desta Lei Complementar, sob pena de arquivamento do requerimento pelo não atendimento ao procedimento definido nesta Lei Complementar.

§ 6º Na vigência da presente Lei Complementar, os requerentes que efetuarem o pedido de emissão de guia para recolhimento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos - ITBI, Imposto Sobre Serviços - ISS, e quaisquer Multas devidas, até o dia 30 de dezembro de 2015, poderão realizar o pagamento em parcelas, sendo que o vencimento da última prestação não poderá ultrapassar a data de 30 de abril de 2016.

Art. 4º Serão indeferidas pelo Município as solicitações de regularização das edificações que:

I – Estejam localizadas no Centro Histórico ou em imóvel tombado pelo patrimônio histórico individualmente;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

II - Possuam o uso proibido na zona em que estiverem localizados de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário do Município.

III - Possuírem altura superior as máximas previstas, para a zona onde está inserida, na Lei de Zoneamento. Uso e Ocupação do Solo, ou ainda em quaisquer outras limitações dessa natureza, previstas em legislação especial;

IV - Estiverem invadindo o logradouro público;

V - Estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas por legislação municipal, estadual ou federal vigente.

V - proporcionarem riscos comprovados quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;

Art. 5º Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o titular para que, além das alterações que se fizerem necessárias para se efetivar o processo de regularização, providencie as modificações solicitadas.

Parágrafo único. Nos casos de notificação para o cumprimento de exigências, conforme disposto no *caput* deste artigo, o requerente terá um prazo de 60 (sessenta) dias para promover as modificações solicitadas na notificação, sob pena do cancelamento do processo.

Art. 6º Após parecer favorável da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, e recolhimento da contrapartida prevista no Art. 9º desta Lei Complementar, a edificação será considerada regular pelo Município, sendo expedido o Alvará de Construção e Habite-se de Regularização da Edificação, cumpridas as exigências previstas em lei.

Art. 7º Após a solicitação de regularização de obras, e análise pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, as edificações que apresentarem irregularidades consideradas passíveis de regularização de acordo com esta Lei Complementar, deverá ser efetuado o pagamento da contrapartida financeira (CP) ao Município, cujo valor é definido por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. O pagamento da contrapartida financeira para a regularização será realizado sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas já impostas em razão da constatação da infração à legislação municipal aplicável, sendo o pagamento de tais valores



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

exigidos como condição para análise do pedido de regularização de edificação objeto da presente Lei Complementar.

Art. 8º As irregularidades passíveis de análise pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, através de seu corpo técnico, que assinará o laudo, serão graduadas por nível de gravidade e irão definir o montante da contrapartida financeira devida, tendo a seguinte classificação:

I - Gravidade I: Irregularidades que descumprirem o Código de Obras Municipal, em relação às áreas mínimas dos compartimentos ou área de iluminação ou ventilação.

II - Gravidade II: Irregularidades que não atenderem aos afastamentos laterais e de fundos mínimos definidos em legislação vigente, desde que não haja aberturas para os lotes adjacentes (Ref.: Código Civil Brasileiro – Lei nº 10.406/2002 Art. 1299 a 1301 – Direito de Vizinhança)

III - Gravidade III: Irregularidades que não atenderem ao afastamento frontal mínimo permitido definido em legislação, desde que a edificação não seja atingida por diretriz viária, definida na Lei Complementar de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Sistema Viário / Plano de Mobilidade do Município e mediante Termo de Compromisso firmado (Anexo 03).

IV - Gravidade IV: Irregularidades que ultrapassem os índices urbanísticos (taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento) em até no máximo 100% (cem por cento) dos parâmetros mínimos permitidos.

V - Gravidade V: Irregularidades que ultrapassem os índices urbanísticos (taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento) acima de 100% (cem por cento) dos parâmetros mínimos permitidos.

§ 1º As edificações a serem regularizadas deverão observar, além do Código Civil Brasileiro, as demais legislações pertinentes, tais como Código Florestal Brasileiro, Normas de Prevenção de Incêndio do Corpo de Bombeiros.

§ 2º As edificações que incidirem em mais de uma Gravidade, para efeito do cálculo, será aplicada a multa compensatória cabível para a mais grave.

§ 3º O cálculo das áreas passíveis de regularização será efetuado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, após protocolo da solicitação de regularização.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

Art. 9º A contrapartida financeira (CP) a que se refere o artigo anterior terá seus valores definidos de acordo com a tabela abaixo, e será lançada como **MULTA** compensatória:

I - para Habitação / Residência Unifamiliar:

Gravidade I: R\$ 500,00

Gravidade II: R\$ 600,00

Gravidade III: R\$ 700,00

Gravidade IV: R\$ 800,00

Gravidade V: R\$ 900,00

II - Para Demais Habitações / Residência Multifamiliar:

Gravidade I: R\$ 600,00

Gravidade II: R\$ 700,00

Gravidade III: R\$ 800,00

Gravidade IV: R\$ 900,00

Gravidade V: R\$ 1.000,00

III - Para Edificações Comerciais e de Serviços:

Gravidade I: R\$ 1.000,00

Gravidade II: R\$ 1.100,00

Gravidade III: R\$ 1.200,00



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

Gravidade IV: R\$ 1.300,00

Gravidade V: R\$ 1.400,00

Parágrafo único. A contrapartida constitui multa compensatória e sua inadimplência, constatada a partir de 30 (trinta) dias do recebimento da competente guia para recolhimento, ensejará o sumário cancelamento do processo de regularização, na inscrição da mesma em Dívida Ativa, e sua cobrança mediante execução, sem prejuízo de outras sanções.

Art. 10 A adesão aos termos da presente Lei Complementar não regulariza ou isenta a obrigação de promover a regularização da edificação irregular existente no imóvel junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, quando exigível.

Parágrafo único. O requerente deverá informar em declaração formal (Anexo 04) que não responde a processo administrativo e judicial acionado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e/ou por órgãos ou autarquias de preservação e conservação ambiental com referência direta ao imóvel objeto deste programa de regularização de edificação.

Art. 11 Todas as edificações a serem regularizadas deverão ter Responsáveis Técnicos pela execução dos projetos e execução das obras, registrados no CREA ou CAU, devendo, conseqüentemente, apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) ou Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T.), junto ao projeto, nos moldes exigidos.

Art. 12 Das decisões do corpo técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, relativa a esta Lei Complementar, caberá recurso, no prazo de até 30 (trinta) dias após o indeferimento do requerimento, dirigido à Comissão Especial do Programa de Regularização de Edificações a ser nomeada pelo Prefeito Municipal para este fim.

Parágrafo único. O recurso se aterá exclusivamente à possibilidade ou não da regularização da edificação, devendo ser respeitados os valores e a forma de pagamento da contrapartida financeira e as adaptações previstas no parecer técnico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR.

Art. 13 Esta Lei Complementar não se aplica para regularização de parcelamento do solo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MUNICÍPIO DE PARATY

SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

Art. 14 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY, 15 de setembro de 2015.

CARLOS JOSÉ GAMA MIRANDA
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº. 020 / 2015.

ANEXO 01

COMPOSIÇÃO DE DOCUMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.

1. 02(duas) Cópias da Escritura Definitiva, ou Título que comprove a Titularidade do Imóvel;
2. 02(duas) Cópias da documentação de identificação do(a) proprietário(a) do imóvel (incluindo requerente e procurador);
3. 03(três) Jogos do Projeto Arquitetônico Completo - Conforme orienta o Art.98º. - Código de Obras Municipal - Lei Nº. 655/1983;
4. 03 (três) Jogos do MD - Memorial Descritivo do Projeto Arquitetônico em folha(s) separada(s);
5. **Fotos atualizadas do imóvel a regularizar** anexadas ao MD - Memorial Descritivo do Projeto Arquitetônico;
6. 02 (dois) Jogos do Projeto do STE - Sistema de Tratamento de Esgoto/Efluentes (Fossa / Filtro e Sumidouro - Cx. Gordura / Cx. Passagem / Cx. Inspeção) Padrão ABNT - NBR 7229/1993 e NBR 13969/1997 - em prancha separada. Código de Obras Municipal - Lei Nº. 655/1983 Art. 69º e Art. 70º;
7. 02 (dois) Jogos da MC - Memória de Cálculo e MD - Memorial Descritivo do STE;
8. Inscrição do Profissional Responsável Técnico no Cadastro de Prestadores de Serviço Municipal (Cadastro de Profissionais) - Código de Obras Municipal - Lei Nº. 655/1983 Art. 101º e Art. 104º - Para retirada do Alvará Referente.
9. RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, ou;
ART - Anotação de Responsabilidade Técnica para:
Execução de **Projeto** e Execução de **Obra** com os respectivos comprovantes de pagamento;
10. Extrato da Anuidade / Profissional do CAU ou CREA paga - Código de Obras Municipal - Lei Nº. 655/1983 Art. 106º;
11. Contatos do Requerente / Proprietário: Endereço de Correspondência, Telefone e E-mail;
12. Contatos do Profissional Responsável Técnico: Endereço de Correspondência, Telefone e E-mail.
13. Declaração de Responsabilidade, Declaração de Idoneidade e Termo de Compromisso devidamente assinados.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR N°. 020 / 2015

ANEXO 02

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Eu,....., possuidor do título de CREA/CAU....., abaixo assinado, responsável pelo levantamento arquitetônico, elaboração do projeto legal e pela execução da referida obra / edificação localizada a Av./Rua....., N°....., Lote,....., Quadra....., N°....., Bairro....., referendado pelo proprietário do imóvel, declaro para os devidos fins de direito inclusive nas esferas civil e penal, **que o projeto apresentado retrata fielmente a construção já executada**, que a construção não está situada em área de risco (*definidas por legislação, municipal, estadual e federal*), que a edificação não proporciona risco comprovado quanto a estabilidade, segurança, higiene e salubridade, bem como declaro ter pleno e total conhecimento das infrações e penalidades contidas no Código de Obras / Lei Municipal N°. 655/1983 Capítulo V / Seção V, na Lei Federal 5.184/1966 e no CCB.

Paraty,..... dede

Nome -
CPF -
Proprietário (a)

Nome -
Título Profissional - CAU / CREA -
Responsável Técnico pelo Projeto
Responsável Técnico pela Obra



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº. 020 / 2015

ANEXO 03

TERMO DE COMPROMISSO

Eu,....., CPF,
abaixo assinado, proprietário de edificação construída localizada a
Av./Rua.....,
Nº....., Lote,....., Quadra....., Nº....., Bairro.....,
declaro para os devidos fins de direito inclusive nas esferas civil e penal, que caso a
avenida/rua seja atingida por futura diretriz de alargamento da via pública em virtude do
interesse coletivo no melhoramento do sistema viário municipal e mobilidade urbana,
Eu tenho o total conhecimento que após notificação, promoverei a retirada do elemento
construtivo ou edificação implantada dentro do afastamento frontal mínimo permitido,
ora beneficiado pela Lei Complementar Nº.020/2015, sem qualquer tipo de ônus ou
indenização por parte do município.

Paraty,..... dede

Nome -
CPF -
Proprietário (a)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

LEI COMPLEMENTAR Nº. 020 / 2015

ANEXO 04

DECLARAÇÃO

Eu,....., CPF,
abaixo assinado, proprietário de edificação construída localizada a
Av./Rua.....,
Nº....., Lote,....., Quadra....., Nº....., Bairro.....,
declaro para os devidos fins de direito inclusive nas esferas civil e penal que não
respondo processo administrativo ou judicial acionado pelo Instituto do Patrimônio
Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e (ou) por órgãos ou autarquias de preservação
e conservação ambiental com referência direta ao imóvel objeto do benefício do PRE.

Paraty,..... dede

Nome -

CPF -

Proprietário (a)