



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

LEI Nº 2115/2017

Dispõe sobre a Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Paraty, faz saber que a Câmara Municipal de Paraty, APROVOU e eu SANCIONO a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei estabelece os parâmetros para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) no Município de Paraty, conforme diretrizes contidas na Lei Complementar nº34, de 09 de janeiro de 2007, que aprovou o Plano Diretor do Município.

Art. 2º São objetivos desta Lei:

I - Garantir o direito fundamental à moradia digna, compreendida como a fruição de condições de habitabilidade, mobilidade, acessibilidade e sustentabilidade econômica, social e ambiental;

II - Reduzir o déficit habitacional;

III- Ampliar a oferta de áreas urbanizadas para a produção habitacional de interesse social;

IV - Estimular a produção, por parte de associações populares, cooperativas habitacionais e iniciativa privada, de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura.

V- Promover a inclusão da população de baixa renda e de grupos sociais vulneráveis, com especial atenção para crianças e adolescentes, idosos, mulheres e pessoas com deficiência; e

VI- Estabelecer mecanismos que efetivem o planejamento e a gestão participativos.



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

**TÍTULO II
DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS E DA HABITAÇÃO DE
MERCADO POPULAR – HMP**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS**

Art. 3º É definida como produção de Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, aquela destinada às famílias de baixa renda, bem como ao morador de assentamentos habitacionais irregulares e precários ou oriundo destes, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas.

§ 1º Considera-se baixa renda a renda familiar mensal não superior a 3 (três) salários mínimos.

§ 2º Considera-se família, para os efeitos desta Lei, a unidade nuclear, eventualmente ampliada por outros indivíduos que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, que forme um grupo doméstico, vivendo sob o mesmo teto e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 3º Considera-se parceria para fins desta Lei qualquer participação do Município com investimento, isenção, projeto ou participação na definição das famílias beneficiárias.

§ 4º Caracteriza-se como HIS o parcelamento do solo, a construção, a reforma e a adequação de edificação ou de conjunto de edificações destinadas aos casos previstos nesta Lei, com ou sem outros usos.

§ 5º A produção de HIS será permitida apenas no interior do perímetro urbano – compreendido pela área urbana e área de expansão urbana - ou em áreas demarcadas como AEIS (Áreas - ou zonas - de Especial Interesse Social). Excepcionalmente, poderá ocorrer no restante do território do Município - respeitada a legislação ambiental - no âmbito de residências unifamiliares isoladas, como preconizado pelo PNHR – Plano Nacional de Habitação Rural.

Art. 4º No caso de HIS, a definição da demanda será feita pelo Poder Público Municipal, mediante critérios públicos e transparentes previamente definidos por programa ou projeto habitacional, para o atendimento de famílias que compõem o déficit habitacional do Município, com prioridade às famílias que necessitem de reassentamento.

§ 1º Os beneficiários de HIS terão seus nomes incluídos em Cadastro Único de Beneficiários, não podendo ser novamente contemplados em projetos da mesma natureza.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de interesse social realizados por outro ente da Federação em território municipal terão a demanda definida em conjunto com o



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

Município de acordo com os critérios definidos nesta Lei, respeitadas as necessidades dos demais entes.

§ 3º No caso de HIS produzida por associações habitacionais, cooperativas habitacionais populares, em parceria com agentes da iniciativa privada ou não, para a população de baixa renda a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, com aprovação do Poder Público, observadas as situações previstas no caput deste artigo.

§ 4º A comprovação da destinação das unidades habitacionais para as famílias de que trata o caput do artigo 4º desta Lei, dar-se-á mediante juntada de declaração da Associação empreendedora, no ato da emissão do alvará de construção e na emissão do "habite-se".

§ 5º Caso haja desvirtuamento da destinação, a Associação empreendedora deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo havido em decorrência do enquadramento em HIS ou HMP."

Art. 5º A produção de HIS poderá se dar nas tipologias unifamiliar ou multifamiliar, reabilitação de edificações existentes, para o uso residencial ou misto.

Art. 6º A Habitação Unifamiliar corresponde à produção de uma unidade habitacional por lote, com, no máximo, 2 (dois) andares ou 8,50m (oito metros e meio) de altura.

Art. 7º. A Habitação Multifamiliar corresponde à produção de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais por lote, podendo ser:

I - conjunto multifamiliar, formado por edificações agrupadas horizontalmente ou sobrepostas, total ou parcialmente executadas, com no máximo 3 (três) andares de altura contados do piso mais baixo da unidade até a laje de cobertura ou cumeeira, com ou sem acesso comum à via de circulação;

§ 1º Nos empreendimentos de HIS será admitido o uso residencial associado ao uso não residencial não incômodo na mesma edificação ou lote.

§ 2º Os parâmetros de incomodidade, para o uso misto são os da lei de uso e ocupação do solo do Município.

§ 3º Nos empreendimentos de HIS será admitido, no máximo, 30% (trinta por cento) do total de unidades para a implantação de HMP e outros usos não residenciais, não incômodos."

Art. 8º A HIS poderá ser produzida pelos seguintes agentes:



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

- I** - órgãos da Administração Direta Federal, Estadual e Municipal;
- II** - entidades da Administração Indireta Federal, Estadual e Municipal;
- III** - institutos previdenciários estatais;
- IV** - entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;
- V** - associações habitacionais;
- VI** - cooperativas habitacionais populares; e
- VII** - empresas do setor imobiliário e da construção civil.

**Seção I
Dos Parâmetros Construtivos e Urbanísticos Específicos de HIS**

Art. 9º Os empreendimentos destinados a HIS deverão atender aos seguintes parâmetros construtivos:

- I** - para unidade habitacional unifamiliar, a área útil mínima deve ser de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados);
- II** - para unidade habitacional multifamiliar, a área útil mínima deve ser de 36,00m² (trinta e seis metros quadrados);
- III** – dispor de somente 1 (um) banheiro, e opcionalmente 1 (um) lavabo;
- IV** – contar com área de serviço coletiva ou individual, coberta ou não;
- V**- dormitórios, cozinha e sala; e
- VI** - pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na cozinha, área de serviço e banheiro, circulação e 2,50m (dois metros e meio) para os demais compartimentos.



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

VII – vão mínimo de iluminação/ventilação de 1,44m² (um metro e quarenta e quatro centímetros quadrados) em salas e quartos, e de 0,25m² (vinte e cinco centímetros quadrados) - admitindo-se inclusive solução zenital - para banheiros, cozinhas e lavanderias.

§ 1º Admitir-se-á unidade residencial evolutiva (embrião), com área útil mínima de 28,00m² (vinte e oito metros quadrados), desde que observadas as seguintes condições:

I - a previsão de, no mínimo, um cômodo de uso múltiplo e um banheiro;

II - demonstração da área projetada para ampliação futura, que deverá atender a área mínima estabelecida no caput deste artigo;

III - cômputo da área total das unidades no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, incluindo aquelas para ampliação horizontal ou vertical, respectivamente; e

IV - instalações elétricas e hidráulico-sanitárias.

§ 2º Área útil é a área individual e particular de cada unidade autônoma, constituída pela sua área interna, descontando-se áreas de paredes.

§ 3º Os compartimentos internos referidos no incisos IV e VI deste artigo deverão ser projetados e executados de tal modo que garantam as condições mínimas de habitabilidade e conforto, aferíveis pelo órgão municipal competente para aprovação do projeto.”

Art. 10 O percentual de unidades habitacionais destinadas às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverá corresponder à quantidade identificada na demanda cadastrada do empreendimento, e adaptadas de acordo com os parâmetros estabelecidos na NBR9050 e suas atualizações.”

Art. 11 Os empreendimentos destinados a **HIS** respeitarão o coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação constantes na Tabela 1 do Anexo I desta Lei.

§ 1º Para fins do cálculo de **coeficiente de aproveitamento** não serão computadas:

I - vagas de estacionamento cobertas;

II - casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;

III - cabines de força e abrigo de gás;



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

IV - pergolados, sacadas e varandas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade; e

V - circulação horizontal e vertical de uso comum dos edifícios residenciais.

§ 2º Considera-se para fins de cálculo de taxa de ocupação, a projeção da edificação ou conjunto de edificações sobre o mesmo lote, excluída a área das vagas de estacionamento coberto.”

Subseção I

Da Habitação unifamiliar de HIS

Art. 12 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da modalidade edificação unifamiliar destinada a HIS, referenciados nas Tabelas 1 e 2 do Anexos I:

I - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

II - taxa de permeabilidade em lotes: 10% (dez por cento);

III - gabarito máximo será de 2 (dois) pavimentos, desde que não ultrapasse 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;

IV - recuos de:

a) frente de 5,00m (cinco metros); somente para as vias locais ou coletoras;

b) lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em apenas um dos lados;

c) fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); e

V - vagas de garagem, no máximo, 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade.

§ 1º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos, desde que nas faces com abertura para iluminação e ventilação de ambientes sejam atendidas as normas edilícias vigentes.



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

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

- I** - lote com frente para via coletora, local, mista, de pedestres ou projetada;
- II** - edificação que atenda ao canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) caso situe-se em esquina;
- III** - águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais; e
- IV** - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.”

Art. 12 Os recuos de frente, lateral e de fundos poderão ser dispensados, salvo quando não houver possibilidade de ventilação e iluminação, ainda que zenital e desde que respeitada a taxa de ocupação.

Art. 13 Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.

Art. 14 O projeto geral de implantação do empreendimento deve demonstrar todas as situações-tipo previstas, com as respectivas implantações das edificações nos lotes.

**Subseção II
Da Habitação Multifamiliar de HIS”**

Art. 15 O Conjunto Multifamiliar deverá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados). Define-se os seguintes parâmetros mínimos:

- I** - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);
- II** - taxa de permeabilidade: 10% (dez por cento);
- III** - o gabarito máximo permitido será de 3 (três) pavimentos.
- IV** - recuos de:
 - a)** frente de 5,00m (cinco metros);



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

b) lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver abertura;

c) fundo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); e

V – afastamento, quando houver, de 3,00m (três metros) entre blocos habitacionais independentes; e

VI - reserva de áreas para estacionamento de veículos com vagas, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais e máxima de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º Será admitida a supressão dos recuos laterais e de fundos, desde que nas faces da edificação com abertura para iluminação e ventilação de compartimentos sejam atendidas as normas edilícias vigentes.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - lote com frente para via coletora, local, mista, de pedestres ou projetada;

II - edificação que atenda, ao canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), caso situe-se em esquina.

III - águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais; e

IV - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

§ 3º A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

§ 4º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.”

Art. 16 O acesso, por via oficial de circulação ou via interna do empreendimento, às unidades habitacionais do conjunto multifamiliar deverá possuir largura mínima de:

I - 8,00m (oito metros), quando o acesso atender a mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;



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

b) 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) para o leito carroçável;

II - 6,00m (seis metros), quando o acesso atender a até 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para o leito carroçável.

Parágrafo único. Em todas as vias de que trata este artigo devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

Art. 17 O Conjunto Multifamiliar deverá ser implantado em lote ou gleba com área igual ou superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) e inferior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 18 Nos conjuntos multifamiliares em que o plano geral de implantação seja aprovado juntamente com o projeto das edificações, será admitida a redução ou supressão dos recuos, desde que observadas as seguintes condições:

I - garantia das condições de insolação, aeração e iluminação dos compartimentos destinados a dormitórios e salas;

II - garantia das condições de aeração e iluminação naturais das cozinhas, copas, banheiros e áreas de serviço;

III - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro; e

IV - previsão e definição, em projeto, da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas.

Parágrafo único. Poderá ser adotada, para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, a construção de poços de iluminação com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 19 As unidades habitacionais do Conjunto Multifamiliar deverão ter área útil mínima igual a 36,00m² (trinta e seis metros quadrados).

Parágrafo único. Admitir-se-á a unidade residencial evolutiva (embrião), com área útil inferior à estabelecida neste artigo, desde que observadas as seguintes condições:



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

- I** - a área útil mínima de 28,00m² (vinte e oito metros quadrados);
- II** - a previsão de, no mínimo, um cômodo de uso múltiplo e um banheiro;
- III** - demonstração da área projetada para ampliação futura, que deverá atender a área mínima estabelecida no **caput**;
- IV** - cômputo da área total das unidades no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, incluindo aquelas para ampliação horizontal ou vertical, respectivamente; e
- V** - instalações elétricas e hidráulico-sanitárias.

Art. 20 O Conjunto Multifamiliar com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços descobertos de uso comum do condomínio, destinados a lazer, equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do lote ou gleba.

Art. 21 O Conjunto Multifamiliar com menos de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência física de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.

Art. 22 O Conjunto Multifamiliar com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência física, de acordo com a demanda, respeitando-se o mínimo de 3%.

Art. 23 Deverá ser garantida a acessibilidade às pessoas com deficiência a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação aplicável à matéria.

**Subseção III
Da Reforma e Recuperação de Edificação Existente de HIS**

Art. 24 Admitir-se-á a reforma e a adaptação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, com a finalidade de receber HIS, mesmo que não cumpridas integralmente as disposições desta lei, desde que:

- I** - os projetos sejam submetidos ao órgão colegiado de caráter deliberativo responsável pelo acompanhamento da política municipal de habitação; e
- II** - apresentem condições mínimas de utilização, observados os requisitos de higiene, segurança, habitabilidade e salubridade.



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

**Subseção IV
Da Produção Habitacional em Regime de Mutirão ou Autogestão**

Art. 25 A produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão deverá obedecer aos parâmetros construtivos e urbanísticos específicos estabelecidos para Habitação de Interesse Social (HIS) nesta Lei.

**CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR
(HMP)**

Art. 26 Caracteriza-se como Habitação de Mercado Popular aquela destinada a famílias com renda familiar superior a 3 (três) salários mínimos e igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, assim definida por ter valor de venda compatível com capacidade de pagamento de tais faixas de renda, nos termos definidos pelos programas federais de habitação.

§ 1º Também são abrangidos por esta Lei os imóveis novos não financiados por programas federais, desde que possuam as mesmas características previstas nos referidos programas, e sejam acessíveis a famílias com renda familiar superior a 3 (três) salários mínimos, e igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, em termos de capacidade de pagamento necessária à aquisição do imóvel.

§ 2º A comprovação do valor final de comercialização dar-se-á mediante juntada de declaração do responsável pelo empreendimento, no ato da emissão do alvará de construção e na emissão do “habite-se”.

§ 3º Caso haja desvirtuamento da destinação, o responsável pelo empreendimento deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo, havido em decorrência do enquadramento em HMP.

§ 4º A produção de HMP será permitida apenas no interior do perímetro urbano, compreendido pela área urbana e de expansão urbana, ou em áreas demarcadas como AEIS (Áreas - ou zonas - de Especial Interesse Social).

§ 5º Será admitido o uso residencial associado ao uso não residencial, não incomôdo na mesma edificação ou lote.

§ 6º Os parâmetros de incomodidade, bem como as regras edilícias para o uso misto são objeto da legislação de uso e ocupação do solo.”



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

Seção I

Dos Parâmetros Construtivos e Urbanísticos Específicos de HMP

Art. 27 A produção de HMP poderá se dar nas tipologias unifamiliar ou multifamiliar, reabilitação de edificações existentes, para o uso residencial ou misto.

Art. 28 A Habitação de Mercado Popular deverá atender os seguintes parâmetros construtivos:

I - área útil da unidade habitacional unifamiliar de, no mínimo, 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados) e, no máximo, de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados);

II - área útil da unidade habitacional multifamiliar, e reabilitação de edificações existentes de, no mínimo, 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados) e, no máximo, de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados);

III - somente 1 (um) banheiro e no máximo um lavabo;

IV - no máximo 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade habitacional;

V - pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) na cozinha, banheiro, área de serviço e circulação e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos;

VI - dormitórios com área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados);

VII - cozinha com área mínima de 4,50m² (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados);

VIII - sala com área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados); e

IX - banheiro com área mínima de 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

X - área de serviço, conjugada ou não à cozinha.

§ 1º Caso haja lavatório externo ao banheiro, a área do seu recinto deverá ser computada na área mínima do banheiro, de que trata o inciso IX deste artigo.

§ 2º Área útil é a área individual e particular de cada unidade autônoma, constituída pela sua área interna descontada a área de paredes.



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

Art. 29 Os empreendimentos destinados a HMP respeitarão o coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação constantes na Tabela I do Anexo I desta Lei.

§ 1º Para fins do cálculo de coeficiente de aproveitamento não serão computadas:

- I** - vagas de estacionamento cobertas;
- II** - casas de máquinas, caixas d'água e reservatórios;
- III** - cabines de força e abrigo de gás;
- IV** - pergolados, sacadas e varandas com até 1,20m de profundidade; e
- V** - circulação horizontal e vertical de uso comum dos edifícios residenciais.

§ 2º Considera-se para fins de cálculo de taxa de ocupação a projeção da edificação ou o conjunto de edificações sobre o mesmo lote.

**“Subseção I
Da Habitação Unifamiliar de HMP”**

Art. 30 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para a implantação da modalidade de edificação unifamiliar destinada a HMP:

- I** - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);
- II** - taxa de permeabilidade: 15% (quinze por cento);
- III** - gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, desde que não ultrapasse 8,50m (oito metros e meio) de altura, a contar do piso mais baixo da unidade até o ponto mais alto da laje de cobertura ou cumeeira;
- IV** - recuos de:
 - a)** frente de 5,00m (cinco metros);
 - b)** lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em apenas um dos lados; e
 - c)** fundos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).



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

§ 1º Será admitida a supressão ou a redução dos recuos laterais e de fundos, desde que em todos os compartimentos sejam atendidas as normas edilícias vigentes quanto à abertura para iluminação e ventilação.

§ 2º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que atendidas, concomitantemente, as seguintes condições:

I - lote com frente para via coletora, local, mista, de pedestres ou projetada;

II - edificação que atenda, caso em situação de esquina, ao canto chanfrado de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

III - águas pluviais de telhado captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais; e

IV - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.

Art. 31 Os elementos construtivos da edificação não devem ultrapassar o alinhamento do lote.

Subseção II
Da Habitação Multifamiliar de HMP

Art. 32 O Conjunto Multifamiliar somente poderá ser implantado em lote ou gleba com área até 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 33 Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o Conjunto Multifamiliar de uso residencial ou misto destinado a HMP, referenciados nas Tabelas 1 e 2 do Anexo I desta Lei:

I - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

II - taxa de permeabilidade: 15% (quinze por cento);

III - gabarito máximo permitido de 2 (dois) pavimentos.

IV - recuos de:
a) frente de 5,00m (cinco metros), dispensável quando houver possibilidade de ventilação e iluminação, ainda que zenital;

b) lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver abertura;

c) fundo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V - afastamento de 3,00m (três metros) entre blocos habitacionais independentes; e



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

VI - reserva de áreas para estacionamento de veículos, com vagas na proporção de 1 (uma) vaga por unidade habitacional, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

§ 1º A localização e a disposição da área permeável deverão priorizar a conservação da vegetação nativa existente na propriedade e a conectividade com fragmentos no entorno.

§ 2º Quando a propriedade estiver desprovida de vegetação, a área permeável deverá ser arborizada e, para tanto, disposta em bloco único ou, na impossibilidade, distribuída em parcelas com dimensões mínimas para o recebimento de plantio.

Art. 34 O acesso, por via oficial de circulação ou via interna do empreendimento, às unidades habitacionais do Conjunto Multifamiliar deverá possuir a largura mínima de:

I - 8,00m (oito metros), quando o acesso atender a mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado;

b) 5,50m (cinco metros e meio) para o leito carroçável;

II - 6,00m (seis metros), quando o acesso atender a até 60 (sessenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de:

a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para as calçadas de cada lado; e

b) 3,50m (três metros e meio) para o leito carroçável.

Parágrafo único. Em todas as vias de que trata este artigo devem ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência motora e visual, tais como rebaixamento de calçadas com seus correspondentes em todas as esquinas e nas unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência.

Art. 35 As unidades habitacionais do Conjunto Multifamiliar deverão ter área útil mínima igual a 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados).

Art. 36 O Conjunto Multifamiliar com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços descobertos de uso comum do condomínio, destinados a lazer, equivalente a 20% (vinte por cento) da área total do lote ou gleba.

Art. 37 O Conjunto Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever condições de adaptação para pessoas com deficiência física de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.



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

Art. 38 Deverá ser garantida a acessibilidade às pessoas com deficiência a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação aplicável à matéria.

Subseção III

Da Reforma e Recuperação da Edificação Existente

Art. 39 Admitir-se-ão a reforma e a adaptação de edificação existente, com ou sem mudança de uso, com a finalidade de receber HMP, mesmo que não cumpridas integralmente as disposições desta Lei, desde que:

- I** - os projetos sejam submetidos ao órgão colegiado de caráter deliberativo responsável pelo acompanhamento da política municipal de habitação; e
- II** - apresentem condições mínimas de utilização, observados os requisitos de higiene, segurança, habitabilidade e salubridade.

CAPÍTULO III

**DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA EMPREENDIMENTOS DE HIS E
HMP**

Art. 40 Todo e qualquer parcelamento do solo que tenha como fim a instalação de HIS ou HMP será regido por esta Lei.

Art. 41 Deverá constar do respectivo Alvará que o parcelamento do solo destina-se, exclusivamente, à finalidade de implantação de HIS ou HMP.

Art. 42 A produção de HIS e HMP poderá utilizar as seguintes formas de parcelamento do solo:

- I** - desmembramento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- II** - loteamento, correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- III** - desdobro, correspondendo a parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento; e



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

IV - remembramento de glebas ou lotes, correspondendo ao englobamento das áreas de 2 (duas) ou mais glebas ou lotes, para a formação do loteamento para HIS e HMP.

Art. 43 O parcelamento do solo resultará, para efeitos do disposto nesta Lei, em lotes urbanizados, dotados de infraestrutura mínima e destinados a HIS e HMP.

Art. 44 Os lotes resultantes de parcelamento destinados a HIS e HMP não poderão ser remembrados.

Art. 45 A implantação de projetos de HIS e de HMP deverá conter soluções relativas ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e iluminação pública.

Art. 46 Na implantação das obras de HIS e de HMP, as áreas comuns, de circulação e as instalações deverão ser realizadas simultaneamente com as obras de cada unidade.

Art. 47 Não será permitido o parcelamento do solo para implantação de HIS ou HMP em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

II - em terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública;

III - em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV - em terrenos em que as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;

V - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objetos de intervenção que assegure a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização, excetuados os ambientes naturais de relevante interesse paisagístico e com forte instabilidade do substrato geológico;

VII - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

VIII - nas áreas encravadas, sem acesso à via pública; e

IX - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.



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

X - nas áreas de preservação histórica, cultural e ambiental.

Art. 48 Os lotes decorrentes do parcelamento do solo, para empreendimentos de HIS de uso residencial ou misto, terão a dimensão mínima de 70,00m² (sessenta metros quadrados) e máxima de 10.000.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 49 A frente mínima do lote de empreendimentos de HIS será:

I - de 3,50m (três metros e meio) para empreendimento habitacional unifamiliar;

II - de 6,00m (seis metros) para empreendimento habitacional multifamiliar.”

Art. 50 Os lotes resultantes de parcelamento do solo para empreendimentos de HMP terão área mínima de 90,00m² (noventa metros quadrados) e máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 51 A frente mínima do lote de empreendimentos de HMP será:

I - para lote unifamiliar: de 3,80m (três metros e oitenta centímetros); e

II - para lote multifamiliar: de 6,00m (seis metros).”

Parágrafo único. É obrigatória no parcelamento do solo para fins de HMP a destinação de 20% (vinte por cento) do total da área do loteamento para implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 52 Em área superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) apenas será permitida a realização de loteamento, não sendo permitida a realização de desmembramento.

**Seção I
Das Áreas a Serem Doadas**

Art. 53 Nos desmembramentos e loteamentos deverão ser destinados, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba para áreas verdes e institucionais públicas.

§ 1º A localização e o dimensionamento das áreas públicas serão definidos na análise técnica prévia do órgão responsável pela aprovação.

§ 2º O dimensionamento das áreas públicas será definido mediante análise físico-ambiental e urbanística do entorno, podendo o percentual ser destinado total ou parcialmente à área verde ou à área institucional.



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

§ 3º Nos casos em que seja comprovada a inviabilidade técnica de doação de áreas verdes e institucionais no interior da gleba ou lote objeto do parcelamento, estas poderão ser instituídas em outros locais, desde que comprovada a existência de equipamentos públicos no entorno, que supram a nova demanda gerada, mediante análise e aprovação do órgão responsável pela aprovação.

Art. 53 No loteamento, o percentual para sistema viário a ser destinado ficará condicionado às soluções de projeto, observados os parâmetros desta Lei.

Art. 54 As áreas verdes, institucionais e sistema viário externo a lotes, resultantes de HIS e HMP que envolvam parcelamento do solo, passarão ao domínio público por ocasião do registro ou averbação do empreendimento no competente Cartório de Registros de Imóveis.

**Seção II
Da Infraestrutura, Terraplenagem e Paisagismo**

Art. 55 Os loteamentos deverão ser projetados e executados de forma a assegurar as seguintes condições mínimas de infraestrutura:

I - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários, projetados e executados de acordo com as normas técnicas em vigor e com as diretrizes emitidas pela Concessionária competente;

II - sistema de drenagem de águas pluviais do empreendimento, atendendo às normas técnicas emanadas pelo órgão competente da Prefeitura;

III - rede de energia elétrica domiciliar e da rede pública;

IV - arborização de áreas verdes e passeios públicos;

V - pavimentação;

VI - calçamento dos passeios públicos;

VII - guia rebaixada nos passeios, em todos os cruzamentos, para utilização por deficientes físicos, de acordo com as normas técnicas em vigor; e

VIII - terraplanagem, discriminando destino, origem e volume de matéria, e dimensionamento de forma a não alterar a contribuição dos fluxos hídricos superficiais à respectiva micro sub-bacia.



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

**Seção III
Das Características das Áreas Verdes e Institucionais Públicas**

Art. 56 A localização e o dimensionamento das áreas verdes observarão os seguintes requisitos técnicos:

I – não estar localizadas em áreas de preservação permanente ou unidades de conservação com restrição de uso, zonas de servidão de ferrovias, rodovias, linhas de alta tensão, gasodutos, oleodutos e equipamentos similares;

II - priorizar a conservação da vegetação nativa existente na gleba e a conectividade com fragmentos no entorno;

III - fácil acessibilidade a todos os moradores.

IV - nos casos em que a gleba objeto do parcelamento estiver desprovida de vegetação, a área verde deverá ser disposta de forma não fragmentada, permitindo a recomposição vegetal com espécies arbóreas.

Art. 57 As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não poderão ser computadas para atender o mínimo estabelecido nesta Lei.

Art. 58 As áreas institucionais exigidas por esta Lei devem ter acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento, e preferencialmente situadas em terrenos com declividade de até 15% (quinze por cento).

Art. 59 Não serão permitidos lotes unifamiliares com fundo para as faixas de drenagem dos fundos de vale.

Art. 60 Nenhum curso d'água ou fundo de vale poderá sofrer intervenções técnicas que alterem as condições e características naturais, principalmente, morfométricas e hidrodinâmicas, sem prévia autorização do Município e dos órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 61 Os cruzamentos de transposição de fundo de vale não poderão acarretar em aumento de vazão e velocidade da água nos leitos de rio.

Art. 62 Nas áreas em que houver corpo d'água, o parcelamento deverá adotar uma solução urbanística que garanta a manutenção da área de Preservação Permanente (APP).

Art. 63 Em área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) apenas será permitida a realização de loteamento, não sendo permitida a realização de desmembramento.

Art. 64 A quadra máxima será de 12.500,00m² (doze mil e quinhentos metros quadrados).



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

Art. 65 A largura mínima da quadra máxima será de 24,00m (vinte e quatro metros) para HIS e 50,00m (cinquenta metros) para HMP.

Seção IV
Das Características do Sistema Viário

Art. 66 Nos loteamentos, a abertura de vias deverá garantir a articulação com via oficial de largura mínima de 10,00m (dez metros) e prever a hierarquização do sistema viário, de acordo com a seguinte classificação;

I - coletora;

II - local;

III - mista; e

IV - pedestre.

§ 1º No caso do loteamento comportar, no máximo, 300 (trezentas) unidades, a articulação poderá ser feita com via oficial de largura mínima de 8,00m (oito metros).

§ 2º Quando necessário, o Município poderá exigir via com dimensionamento superior ao previsto nesta Lei.

Art. 67 As vias locais poderão dar acesso a, no máximo, 300 (trezentas) unidades habitacionais e deverão ser projetadas para o tráfego de âmbito local, de forma que evitem, por seu traçado geométrico, a constituir alternativa para o tráfego de passagem.

Art. 68 As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros, apenas para acesso aos lotes e eventual entrada de caminhões e veículos pesados.

Art. 69 As vias de pedestres deverão ter traçado que permita que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial, seja de 50,00m (cinquenta metros).

Art. 70 As vias de circulação deverão observar, ainda, as seguintes disposições:

I - as interseções entre vias de circulação de veículos terão declividade máxima de 5% (cinco por cento) em trechos com pelo menos 5,00m (cinco metros), medidos a partir dos seus alinhamentos;

II - o raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções terá dimensão mínima de:



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

- a) 5,00m (cinco metros) entre vias locais;
- b) 9,00m (nove metros) nos demais casos;
- c) dispensável entre via de pedestre ou via mista e outra categoria de via;

III - as vias sem saída apresentarão geometria que possibilite manobra de retorno de veículos, com raio de giro de, no mínimo, 6,00m (seis metros) nas vias mistas e de 11,00m (onze metros) nas demais vias; e

IV - o comprimento das quadras não será superior a 200,00m (duzentos metros).

§ 1º Será admitido comprimento de quadra maior, dependendo da topografia e da inserção do terreno no tecido urbano, mediante concordância do órgão responsável pela aprovação.

§ 2º Os projetos das vias de circulação serão feitos de forma a possibilitar o posteamento, de acordo com as normas da concessionária e a arborização em, pelo menos, 1 (um) dos lados das vias coletoras.

**CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL**

Art. 71 A aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular terá procedimento especial, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente conjuntamente com a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, competente para aprovação de todo e qualquer empreendimento habitacional e parcelamento do solo de que trata o Título III desta Lei.

§ 1º Caberá à estes dois órgãos associados decidir sobre casos omissos e sobre os casos que apresentem dúvida quanto à aplicação desta Lei, mediante parecer ou resolução.

**TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 72 O Executivo poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, ambiental e urbanística, e assegurar a garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para aquelas que visem à regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes e produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão.

Art. 73 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios ou termos de parceria com outros entes federados ou instituições para a prestação de assistência técnica na forma prevista na Lei Federal no 11.888, de 24 de dezembro de 2008.



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

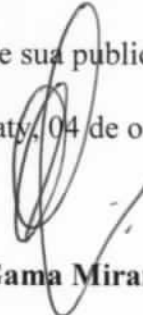
Art. 74 O Município poderá proceder à legitimação de posse e a demarcação urbanística de acordo com legislação federal aplicável.

Art.75 Os processos administrativos em andamento poderão observar os parâmetros definidos nesta lei.

Art.76 Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas ocupadas e demarcadas como de Interesse Social (AEIS), oriundas de reserva de loteamento, mediante publicação de decreto.

Art. 77 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Paraty, 04 de outubro de 2017.


Carlos José Gama Miranda

Prefeito Municipal



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

ANEXO I

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE IMPLANTAÇÃO

Tabela 1. Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Taxa de permeabilidade

	Faixa de Renda	Local	C.A	T.O.	Taxa de permeabilidade
HIS	0-3 sm.	Aeis (Zeis) e área urbana	1,5	70%	10%
		Expansão Urbana	1	70%	15%
HMP	3-10 sm.	Aeis (Zeis) e área urbana	1	60%	15%
		Expansão Urbana	0,75	60%	20%

Tabela 2. Recuos e gabarito

	Tipologia	Recuo Frontal	Recuo Lateral e de fundos	Gabarito
HIS	Unifamiliar	5m*	Com abertura= 1,5m*	2 pavimentos
	Multifamiliar	5m*	Com abertura= 1,5m*	3 pavimentos
HMP	Unifamiliar	5m*	Com abertura= 1,5m*	2 pavimentos
	Multifamiliar	5m*	Com abertura= 1,5m*	2 pavimentos

*Com possibilidade de redução ou supressão.

Prefeitura Municipal de Paraty, 04 de outubro de 2017.

CARLOS JOSE GAMA MIRANDA
Prefeito Municipal