



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

PROJETO DE LEI Nº 12015  
014

<b>APROVADO</b>
Por <u>01</u> votos a favor,
<u>-</u> votos contra
e <u>-</u> abstenção(ões).
Paraty, <u>25/09/11</u>

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.

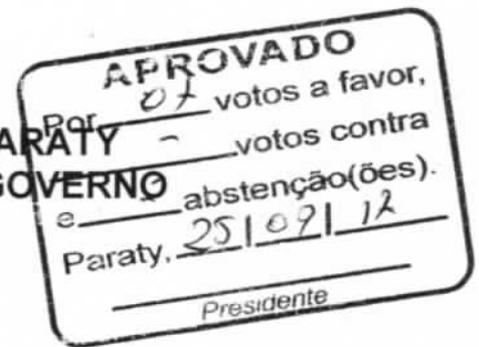
**Art. 4º** No caso de HIS, a definição da demanda será feita pelo Poder Público Municipal, mediante critérios públicos e transparentes previamente definidos por programa ou projeto habitacional, para o atendimento de famílias que compõem o déficit habitacional do Município, com prioridade às famílias 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 36,00m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados);
- II - para unidade habitacional multifamiliar, a área útil mínima deve ser de 36,00m<sup>2</sup> (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 1,44m<sup>2</sup> (um metro e quarenta e quatro centímetros quadrados) em salas e quartos, e de 0,25m<sup>2</sup> (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 28,00m<sup>2</sup> (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

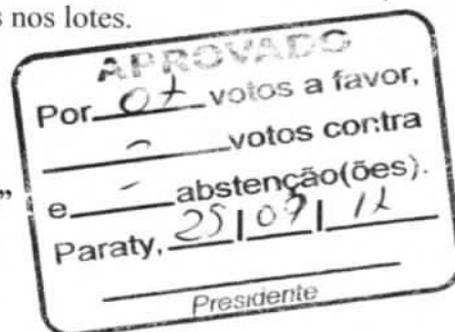
**IV** - o sistema de iluminação e ventilação não interferir na rede de energia elétrica do logradouro.”

**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 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados). Define-se os seguintes parâmetros mínimos:

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

**II** - taxa de permeabilidade: 10% (10 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

PROVADO  
votos a favor, \_\_\_\_\_  
votos contra \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ abstenção(ões). \_\_\_\_\_  
Paraty, 25/09/11  
Presidente \_\_\_\_\_

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 10,00m<sup>2</sup> (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 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e inferior a 15.000,00m<sup>2</sup> (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 36,00m<sup>2</sup> (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 28,00m<sup>2</sup> (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 in- cômodo 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, 42,00m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados) e, no máximo, de 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados);

**II** - área útil da unidade habitacional multifamiliar, e reabilitação de edificações existentes de, no mínimo, 42,00m<sup>2</sup> (quarenta e dois metros quadrados) e, no máximo, de 75,00m<sup>2</sup> (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 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

**VII** - cozinha com área mínima de 4,50m<sup>2</sup> (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados);

**VIII** - sala com área mínima de 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados); e

**IX** - banheiro com área mínima de 2,50m<sup>2</sup> (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 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;

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 15.000,00m<sup>2</sup> (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 10,00m<sup>2</sup> (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 42,00m<sup>2</sup> (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** - lembramento 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 lembrados.

**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 70,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e máxima de 10.000.000,00m<sup>2</sup> (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 90,00m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados) e máxima de 10.000,00m<sup>2</sup> (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 15.000,00m<sup>2</sup> (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, morfológicas 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 10.000,00m<sup>2</sup> (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 12.500,00m<sup>2</sup> (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.

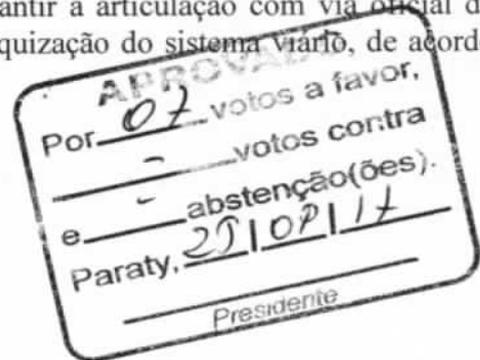
**Art. 68** As vias mistas serão destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e deverão ser projetadas de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros, apenas para acesso aos lotes e eventual entrada de caminhões e veículos pesados.

**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 <sup>residente</sup>

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.

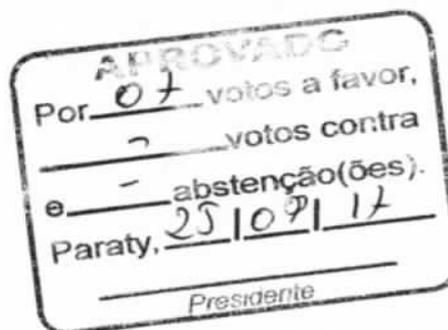
**Art.76** Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas ocupadas e demarcadas como de Interesse Social (AEIS), oriundas de reserva de loteamento, mediante publicação de decreto.

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

Prefeitura Municipal de Paraty,

**Carlos José Gama Miranda**

Prefeito





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
<b>HIS</b>	0-3 sm.	Aeis (Zeis) e área urbana	1,5	70%	10%
		Expansão Urbana	1	70%	15%
<b>HMP</b>	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
<b>HIS</b>	Unifamiliar	5m*	Com abertura= 1,5m*	2 pavimentos
	Multifamiliar	5m*	Com abertura= 1,5m*	3 pavimentos
<b>HMP</b>	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,

CARLOS JOSE GAMA MIRANDA  
Prefeito

