



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

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 007 / 2019

"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"

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PARATY**, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e eu **SANCIONO** a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações, perante o Município de Paraty/RJ, com prazo de vigência até o dia 30 de Dezembro de 2019, 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 acabadas – A alvenaria deve estar no mínimo embolssada, chapiscada ou pintada no caso de bloco de concreto aparente;

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.



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

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

I - O primeiro com duração até o dia 17 de Maio de 2019, para protocolo do processo de regularização, onde se encerra o prazo para solicitação dos pedidos;

II - O segundo período até o dia 30 de Dezembro de 2019 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.

§ 5º A presente Lei Complementar não versa sobre legislação ambiental, ficando a cargo do requerente a obtenção das pertinentes licenças perante aos órgãos ambientais.

§ 6º A qualquer momento, julgando pertinente ao caso, poderá a secretaria de urbanismo encaminhar o processo à Secretaria de Ambiente para parecer.

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 Prefeitura Municipal de Paraty.



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

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 serem 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:

I - projeto/documento técnico elaborado por profissional de engenharia ou arquitetura;

II - 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;

III - 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 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.



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

§ 4º Após o recebimento do requerimento, a SEDUR irá realizar, por meio de seu corpo de fiscalização, vistoria no local a fim de verificar a veracidade dos documentos apresentados;

§ 5º 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;

§ 6º 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 cancelamento do requerimento pelo não atendimento ao procedimento definido nesta Lei Complementar.

Art. 4º - No caso de imóvel situado em residencial multifamiliar será necessária a apresentação de:

- I - Projeto do Residencial multifamiliar;
- II - Documento no qual conste a anuência da intervenção feita no imóvel em análise de todos os proprietários do residencial multifamiliar;

Art. 5º - 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;
- 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.



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

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 em logradouro público e em áreas públicas/institucionais;

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

VI - Proporcionarem riscos comprovados quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;

VII - Estiverem com seus telhados de corbetura desaguando para o logradouro público e/ou para os imóveis vizinhos;

VIII - Estiverem localizados na faixa marginal de proteção - FMP - de rios e curso d'água (APP);

IX - Estiverem localizados na faixa de praia ou costão roxoso (costeira);

X - Estiverem nas seguinte zonas conforme dispõe a lei complementar nº. 048/2017 - LUOPS:

- A) zona de proteção integral ambiental - ZPIA;
- B) zona de conservação ambiental - ZCA;
- C) zona de preservação paisagística 04 - ZPP - 04;
- D) zona de preservação paisagística 05 - ZPP - 05;
- E) zona de proteção paisagística 07 - ZPP - 07;



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

Art. 6º - 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.

§ 1º Nos casos de notificação para o cumprimento de exigências, conforme disposto no *caput* deste artigo, o requerente terá um prazo de 15 (vinte) dias corridos para promover as modificações solicitadas na notificação, sob pena do cancelamento do processo, salvo casos especiais em que a comissão determinar o prazo;

§ 2º Os processos em que as exigências não forem cumpridas em sua totalidade, aplica-se a mesma penalidade do parágrafo anterior.

§ 3º As exigências serão enviadas para o e-mail informado no ato do protocolo do processo.

Art. 7º - 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. 8º - 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 exigidos como condição para análise do pedido de regularização de edificação objeto da presente Lei Complementar.



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

Art. 9º 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



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

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.

Art. 10 - 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\$ 577,50
Gravidade II:	R\$ 705,00
Gravidade III:	R\$ 822,50
Gravidade IV:	R\$ 940,00
Gravidade V:	R\$ 1.057,50

II – Para demais habitações / Residência Multifamiliar:

Gravidade I:	R\$705,00
Gravidade II:	R\$ 822,50
Gravidade III:	R\$ 940,00
Gravidade IV:	R\$ 1057,50
Gravidade V:	R\$ 1.175,00

III – Para edificações comerciais e de serviços:

Gravidade I:	R\$ 1.175,00
Gravidade II:	R\$ 1.292,50
Gravidade III:	R\$ 1.410,00
Gravidade IV:	R\$ 1.527,50
Gravidade V:	R\$ 1.645,00



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

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. 11 - 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. 12 - 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. 13 - 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.



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

Art. 14 - Esta Lei Complementar não se aplica para regularização de parcelamento do solo.

Art. 15 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Prefeitura de Paraty, XX de XXXXXXX de 2019

Carlos José Gama Miranda
Prefeito Municipal