



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Paraty
Secretaria Executiva de Governo

Paraty, 21 de agosto de 2015.

MENSAGEM À CÂMARA Nº 028/2015

À Sua Excelência o Senhor
Luciano de Oliveira Vidal
Presidente da Câmara Municipal de Paraty
Assunto: Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo.

Senhor Presidente.

Estamos encaminhando a essa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação e votação, Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo.

O objetivo maior do Governo Municipal é proporcionar a todos aqueles que tiverem construções, modificações ou acréscimos de obras sem a devida licença, que aproveitem a oportunidade dentro das condições desse documento, para efetivarem a regularização junto a Prefeitura Municipal de Paraty, observando-se contudo a incidência das Leis Estaduais e Federais.

Em face do exposto, solicitamos aos nobres Edis, a apreciação, votação e aprovação do projeto enunciado, em regime de urgência **urgentíssima**, por tratar-se de matéria de interesse e de grande relevância para todos.

Cordialmente,


CARLOS JOSÉ SÁVIA MIRANDA
Prefeito

Câmara Municipal de Paraty
Gabinete - Presidência
PROTOCOLO DE RECEBIMENTO

25 / 08 / 15


Carimbo / Assinatura



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

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 007/2015

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

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

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

§ 1º - O Prazo citado no caput deste artigo, divide-se em dois períodos:

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

II - o segundo período até o dia 30 de Abril de 2016 para a finalização do processo de regularização e a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras.



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

§ 2º - 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 e Construção e o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras se atenderem integralmente a Legislação vigente.

§ 3º - A presente Lei Complementar não afasta a incidência das Leis Estaduais e Federais aplicáveis à matéria, se destinando exclusivamente a promover meios para regularização de edificações perante este ente público.

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

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

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



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

regularização, expedida pelo ente público municipal, dentro do prazo de validade.

§ 1º - A aceitação implicará no imediato cadastramento, para fins de lançamento de IPTU, devendo ser promovida a complementação dos valores cabíveis para os exercícios posteriores.

§ 2º - 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.

§ 3º - A Secretaria Municipal de Urbanismo - 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.

§ 4º - Após efetuadas as devidas análises citadas no **caput** deste artigo, a Secretaria Municipal de Urbanismo - SEDUR, irá julgar pelo deferimento ou não do solicitado, 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. 9 desta Lei Complementar.

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

I - 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.

II - 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;



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

III - estiverem invadindo o logradouro público ou de terceiros, áreas de preservação ou de interesse ambiental, de acordo com a legislação municipal, estadual ou federal vigente.

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

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

VI - estiverem em local cuja edificação seja atingida pela diretriz de alargamento de via pública.

Parágrafo único. Poderão ser regularizadas edificações que embora sejam proibidas na legislação municipal em vigor, tenham seus usos autorizados por meio de Alvará de Construção e/ou Alvará de Licença para Localização e Funcionamento, por legislação anterior.

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

Parágrafo único. As adaptações necessárias nas edificações para atendimento às normas da presente Lei Complementar serão executadas após a emissão do respectivo Alvará de Regularização.

Art. 6º Após parecer favorável da Secretaria Municipal de Urbanismo - SEDUR, e recolhimento da contrapartida prevista no artigo 9 desta Lei Complementar, a edificação será considerada regular pelo Município, sendo fornecido o Habite-se, cumpridas as exigências previstas em lei.

Art. 7º Após a solicitação de regularização de obras, e análise pela Secretaria Municipal de Urbanismo - SEDUR, as edificações que apresentarem irregularidades consideradas passíveis de regularização de acordo com esta Lei Complementar, deverá ser efetuar o pagamento da



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

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.

Art. 8º As irregularidades passíveis de análise pela Secretaria Municipal de Urbanismo – SEDUR, através de seu corpo técnico, que assinará o laudo, serão graduadas em gravidades e irão definir o montante da contrapartida financeira, 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 ultrapassem um dos índices urbanísticos (taxa de ocupação e/ou taxa de permeabilidade e/ou coeficiente de aproveitamento) em até no máximo 30% (trinta por cento).

III - Gravidade III: Irregularidades que não atenderem aos afastamentos laterais e de fundos mínimos definidos em legislação vigente, desde que não haja aberturas.

IV - Gravidade IV: Irregularidades que ultrapassem em até no máximo 30%(trinta por cento) mais de um dos índices urbanísticos (taxa de ocupação e/ou taxa de permeabilidade e/ou coeficiente de aproveitamento).

V - Gravidade V: Irregularidades que não atenderem o recuo mínimo definido em legislação, desde que não haja atingimento da edificação por diretriz viária, definida na Lei Complementar 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

VI - Gravidade VI: Irregularidades em que haja descumprimento de duas ou mais gravidades acima descritas.

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

§ 2º - Entende-se para efeito desta Lei Complementar, área a ser regularizada, como sendo:

I - a área que excede os índices urbanísticos do zoneamento onde está inserida;

II - a área calculada dos compartimentos que não atendem a legislação vigente, no que diz respeito a área mínima dos mesmos;

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

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

I - para Habitação Uni familiar:

Gravidade I: 500,00

Gravidade II: R\$ 1.000,00

Gravidade III: R\$ 1.500,00

Gravidade IV: R\$ 2.000,00

Gravidade V: R\$ 3.000,00



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

II - Para Demais Habitações:

Gravidade I: R\$ 600,00

Gravidade II: R\$ 1.200,00

Gravidade III: R\$ 1.800,00

Gravidade IV: R\$ 2.400,00

Gravidade V: R\$ 3.600,00

III - Para Edificações Comerciais e de Serviços:

Gravidade I: R\$ 1.000,00

Gravidade II: R\$ 2.000,00

Gravidade III: R\$ 3.000,00

Gravidade IV: R\$ 4.000,00

Gravidade V: R\$ 5.000,00

Parágrafo único. A contrapartida constitui multa compensatória e sua inadimplência, constatada dentro dos prazos previstos em lei, ensejará a inscrição da mesma em Dívida Ativa, e sua cobrança mediante execução, sem prejuízo de outras sanções.

Art. 10 A adesão aos termos da presente Lei Complementar não regulariza ou isenta a obrigação de promover a regularização da edificação



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

irregular existente no imóvel junto ao Instituto do Patrimônio Histórico – IPHAN, quando exigível.

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

Art. 12 Das decisões do corpo técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo - SEDUR, relativa à 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 Urbanismo - SEDUR.

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

Art. 14 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, devendo ser expedido Decreto Municipal para regulamentar seus artigos no que couber.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY,

CARLOS JOSÉ GAMA MIRANDA
Prefeito Municipal