



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 15 /16

### **Disciplina o uso, ocupação e parcelamento do solo para fins urbanos e estabelece o zoneamento do Município de Paraty.**

O Prefeito de Paraty, de acordo com o art. 30, incisos I e VIII e art. 182 da Constituição Federal de 1988, art. 4º, inciso III, letra “a”, da Lei nº 10.257/01, art. 160, parágrafo único, da Lei Complementar nº 034/2007, art. 7º, incisos XIII, XIV, XV, XVII, XIX e §1º e art. 31, inciso XVII, da Lei Orgânica do Município de Paraty de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono esta lei, instrumento de Política Urbana do Município de Paraty.

**Art.1º** O parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos e o zoneamento do Município de Paraty são regidos por esta lei que tem por finalidades:

- I. promover o ordenamento e a qualificação do adensamento demográfico do solo urbano do município;
- II. reconhecer, consolidar e estruturar centralidades existentes, principalmente as localizadas ao longo de grandes eixos de estruturação como a Rodovia Rio-Santos (BR-101) e a Estrada Paraty – Cunha (RJ-165);
- III. incentivar a qualificação do meio ambiente construído, em especial dos territórios em processo de intensa transformação, dispondo de mecanismos e ferramentas de participação social para reestruturar, transformar, recuperar e garantir melhoria ambiental de áreas consolidadas;
- IV. intensificar a gestão integrada dos recursos hídricos com ênfase na drenagem, no saneamento, na manutenção da qualidade das águas superficiais e subterrâneas e na preservação dos serviços ambientais prestados pela cobertura vegetal;
- V. reconhecer as especificidades, preservar e proteger o patrimônio do município, manifesto nas unidades de conservação, nos remanescentes de vegetação significativa para a preservação dos serviços ambientais, nos imóveis e territórios de interesse histórico, artístico, cultural e paisagístico;
- VI. estabelecer parâmetros para a hierarquização viária do município e estimular a diversidade de modais, preferencialmente o uso da bicicleta e do transporte público;
- VII. diversificar e estimular novas atividades econômicas no município, de modo a promover mais empregos qualificados, de baixo impacto ambiental, de alto valor agregado e próximos às áreas de moradia;
- VIII. contribuir com a promoção da habitação de interesse social de forma integrada no território com oferta de empregos e serviços públicos próximos à moradia;
- IX. estabelecer mecanismos para promover e ordenar a instalação dos empreendimentos de acordo com o nível de impacto que possam causar ao seu entorno;
- X. viabilizar a instalação de equipamentos comunitários em locais com carência de serviços públicos, em especial lazer, saúde e educação;
- XI. promover a gestão do solo urbano de maneira eficaz, minimizando os impactos na gestão pública de infraestrutura.

Parágrafo Único. As definições utilizadas nesta lei encontram-se no Anexo I.



## TÍTULO I – DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

### CAPÍTULO I – DAS ZONAS

**Art.2º** Como estratégia para implementação do disposto no art.1º, o Município de Paraty é dividido em zonas, com características e objetivos próprios, conforme segue:

I – Zonas de Qualificação da Ocupação – ZQO porções do território caracterizadas por aglomerados urbanos consolidados ou em fase de consolidação, destinadas ao ordenamento qualificado e ao adensamento populacional, onde se objetiva promover a diversidade de atividades econômicas compatíveis com as características da localidade. Compõem as Zonas de Qualificação da Ocupação a:

- a) Zona de Qualificação da Ocupação - Residencial: ZQR-01, ZQR-02, ZQR-03, ZQR-04, ZQR-05 e ZQR-06;
- b) Zona de Qualificação da Ocupação- Mista: ZQM;
- c) Zona Especial de Interesse Social: ZEIS.

II – Zonas de Desenvolvimento Qualificado – porções do território que ainda não possuem aglomerados urbanos consolidados, destinadas ao desenvolvimento qualificado e ao adensamento populacional de baixo a moderado, onde se objetiva o fortalecimento e a manutenção dos usos não residenciais existentes e o fomento à diversidade das atividades produtivas, privilegiando os usos agroecológicos e o turismo sustentável, preferencialmente de base comunitária ou com características rurais. Compõem as Zonas de Desenvolvimento Qualificado:

- a) Zonas de Desenvolvimento Qualificado: ZDQ-01, ZDQ-02, ZDQ-03, ZDQ-04, ZDQ-05 e ZDQ-06;
- b) Zona de Apoio Náutico: ZAN.

III – Zonas de Preservação Qualificada - porções do território especialmente destinadas à proteção e conservação ambiental, à preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural e à proteção paisagística do Município. Compõem as Zonas de Preservação Qualificada a:

- a) Zona de Proteção Integral Ambiental- ZPIA– zona de proteção integral do meio ambiente, correspondente às Unidades de Conservação de Proteção Integral: Parque Nacional da Serra da Bocaina – PNSB – e à Estação Ecológica de Tamoios – ESEC Tamoios;
- b) Zona de Conservação Ambiental - ZCA – zona de conservação do meio ambiente;
- c) Zona de Preservação Paisagística - ZPP – zona de especial interesse para a preservação paisagística do Município: ZPP-01, ZPP-02, ZPP-03, ZPP-04, ZPP-05, ZPP-06 e ZPP-07;
- d) Zona do Bairro Histórico- ZBH – zona de especial interesse para a preservação do patrimônio Histórico, Artístico e Cultural do Município, compreendendo todo o Bairro Histórico;
- e) Zona de Proteção do Bairro Histórico - ZPBH - zona especial de proteção às adjacências do Bairro Histórico: ZPBH-01 e ZPBH-02.

IV- Zona Rural - porções do território destinadas às atividades rurais.

Parágrafo Único. As zonas são identificadas e delimitadas nos mapas de zoneamento anexos a esta lei.



## CAPÍTULO II – DOS PARÂMETROS DO ZONEAMENTO PARA FINS URBANOS

**Art.3º** Considerando o disposto nos arts. 1º e 2º, são parâmetros do zoneamento, estabelecidos para cada zona no Quadro I do Anexo II, aqueles relativos:

I – ao parcelamento do solo, visando à estruturação adequada da segmentação do solo em relação ao entorno, à eficiência e economia na prestação dos serviços públicos, à melhoria na oferta de áreas públicas e à qualificação do sistema viário:

permissão de parcelamento;

a) tamanho do lote: lote mínimo e lote base.

c) frente mínima do lote;

d) tamanho máximo da quadra;

e) sistema viário:

I) largura das vias;

II) largura mínima de pista, calçada, faixa de passeio, faixa de serviço e faixa de estacionamento;

III) largura mínima de ciclovia e ciclofaixa;

IV) declividade das vias.

II- à ocupação do solo, visando garantir a salubridade das edificações e o controle das densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos, à infraestrutura urbana, às interferências ao meio ambiente e ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural:

a) afastamentos mínimos da construção no lote: laterais, frontal e de fundos;

b) limite de altura da construção;

c) taxa de permeabilidade;

d) coeficiente de aproveitamento do lote (CA): máximo (CAmax), básico (CAbas) e mínimo (CAmin)

e) taxa de ocupação;

f) reserva de área vegetada.

III – ao uso do solo, visando ao adequado uso do solo em relação às necessidades econômicas, às interferências à vizinhança e à preservação do meio ambiente:

a) tipos de usos permitidos;

b) categorias de usos: local, geral e especial.

**Parágrafo Único.** Ressalvadas as hipóteses previstas no § 4º do art. 14 e no § 4º do art. 17, a aplicação dos coeficientes máximo e mínimo será objeto de regulamentação específica

## TÍTULO II - PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA FINS URBANOS



## CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

**Art. 4º** O parcelamento do solo para fins urbanos se dará por meio de loteamento ou desmembramento e o reparcelamento se dará por meio de remembramento ou desdobro, observados os parâmetros do zoneamento aplicáveis à zona em que se encontram.

§ 1º. Para a consecução da finalidade indicada no inciso XI do art. 1º, admite-se, nas zonas expressamente indicadas no Quadro I do anexo II, o parcelamento em forma de Condomínio Urbanístico.

§ 2º. Na ZBH será mantida a divisão territorial existente, sendo vedado o parcelamento ou reparcelamento, exceto para retorno à condição original histórica do lote ou exclusivamente por questão de unificação da propriedade, sem que haja alteração física.

### Seção I – Das vedações ao parcelamento

**Art. 5º** Não será permitido o parcelamento:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento ou a contenção das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IV – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo autorização específica e atendidas exigências requeridas para segurança e contenção do terreno;

VI- nas Zonas indicadas no Quadro I;

VII – em área de preservação permanente, definidas no Plano Diretor do Município e nas legislações Estadual e Federal;

VIII - 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias.

§ 1º A autoridade licenciadora deve especificar as exigências e os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários para comprovar o atendimento das providências mencionadas nos incisos I, II, III, IV e V.

§ 2º O Município poderá estabelecer normas e diretrizes especiais para uso das áreas de preservação permanente quando necessária à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, respeitadas a legislação estadual e federal vigentes.

§ 3º As áreas públicas existentes na ZBH somente poderão ser usadas para áreas verdes destinadas a praças, parques ou ajardinamentos.

### Seção II- Das áreas não-edificantes

**Art. 6º** São áreas não-edificantes:

I - as áreas de proteção permanente, definidas no Plano Diretor do Município e nas legislações Estadual e Federal;

II- os terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

III- as áreas de risco;

IV – a faixa sanitária a ser implantada quando, pelas características do parcelamento, for necessária para o escoamento de águas pluviais ou para o funcionamento de rede de abastecimento de água ou para coleta de esgoto, devendo ser gravada como servidão pública no momento do registro do parcelamento;

V - 15 (quinze) metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias;



VI - as vias de acesso ao público às praias, cursos d'água, nascentes, costões, sítios arqueológicos, bens imóveis tombados, quando não constituírem vias públicas, deverão ser gravadas como servidão de passagem.

Parágrafo Único. As áreas indicadas no inciso V poderão, a critério da administração pública e ouvidos os órgãos competentes, ser utilizadas para sistema viário, áreas verdes, de lazer e recreação do Município.

### **Seção III – Dos lotes e da quadra**

**Art. 7º** Com relação aos lotes e quadra deve-se observar que:

I- os lotes resultantes de parcelamento por loteamento ou Condomínio Urbanístico localizados na ZQO, ZDQ-01 ou ZDQ-02 deverão atender aos tamanhos e às proporções indicadas no Quadro I do anexo II, sendo que o desmembramento ou o desdobro deverá resultar em lotes com, no mínimo, o tamanho do lote base indicado na respectiva zona;

II- os lotes localizados nas demais zonas devem atender ao tamanho do lote mínimo, indicado no Quadro I do anexo II para a zona.

§1º No parcelamento por loteamento ou Condomínio Urbanístico na ZQO é admitido o lote social, com área de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), em até 10% (dez por cento) da área total de lotes, aplicando-se a esses lotes os parâmetros do lote mínimo da ZQR-01.

§2º O cálculo dos percentuais de que trata o Quadro I do anexo II se dará sempre sobre a área total de lotes, excluindo-se as áreas de doação à Prefeitura Municipal.

§3º O tamanho máximo da quadra em ZQO é de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), nas demais zonas o tamanho máximo é livre.

§4º Quando o lote apresentar testada em curva ou linha quebrada, formando concavidade, será admitida testada com dimensão menor à mínima estabelecida na zona, nunca inferior a 5 (cinco) metros, sendo que a largura média do lote deve ser, no mínimo, igual à testada mínima da zona.

### **Seção IV - Do sistema viário**

**Art. 8º** O Sistema Viário Municipal é composto por:

I- Logradouro público - bem público, de uso comum ou especial, que identifica a condição de localização geográfica no município, como, por exemplo, praça, viaduto, vila, largo, travessa, viela, vale, trevo, trecho, estrada, rua, rodovia, avenida, alameda, caminhos, etc.

II- Via – bem de uso comum, por onde transitam pedestres e veículos motorizados ou não, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central;

III- Via privada – via localizada no interior de propriedades privadas, tais como Condomínio Urbanístico e Residenciais Multifamiliares;

IV- Via de pedestres – via pública destinada exclusivamente à passagem de pedestres;

V- Pista - parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos motorizados ou não, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilha e canteiro central;

VI- Calçada - parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, infraestrutura, vegetação e outros fins de interesse coletivo;

VII- Faixa - parte de via, de pista ou de calçada;

VIII- Faixa de Passeio - parte da calçada, livre de interferência, destinada à circulação exclusiva de pedestres;

IX- Faixa de serviço - parte da calçada, adjacente ao meio-fio, destinada à colocação de mobiliário e equipamentos urbanos de infraestrutura e vegetação;



- X- Faixa de estacionamento - parte da via adjacente à calçada destinada ao estacionamento de veículos.
- XI- Faixa exclusiva de transporte público- parte da pista destinada à circulação de transporte público como ônibus, vans, taxis, moto-taxis, que poderá ser compartilhada com outros modais, inclusive privados, em horários determinados, conforme legislação específica aplicável à via;
- XII- Faixa compartilhada – parte de pista destinada à circulação compartilhada por mais de um modal não motorizado, como bicicleta e pedestres, que poderá admitir, em locais específicos, o trânsito de motocicleta para a prestação de serviços, conforme legislação específica;
- XIII- Ciclofaixa - parte da pista, delimitada por sinalização específica, destinada à circulação exclusiva de ciclos não motorizados;
- XIV- Ciclovía - pista própria ou parte de pista, separada fisicamente do tráfego de outros modais ou de pedestres, destinada à circulação de ciclos.

**Parágrafo Único.** A abertura, prolongamento ou reconhecimento de logradouros e vias públicas, fora das hipóteses de loteamento, somente se dará por iniciativa do Poder Público observado o Plano de Mobilidade do Município e o PQO da localidade, se houver.

#### **Seção V - Da hierarquização das vias**

**Art. 9º** As vias são classificadas em:

- I - Via principal:
  - a) com ciclovia - mínimo 27m (vinte e sete metros) de largura
  - b) sem ciclovia – mínimo 25m (vinte e cinco metros) de largura
- II - Via secundária:
  - a) com ciclovia – mínimo 19m (dezenove metros) de largura
  - b) sem ciclovia – mínimo 17m (dezessete metros) de largura
- III - Via local:
  - a) com ciclovia – mínimo 12,5m (doze metros e meio) de largura
  - b) sem ciclovia – mínimo 14m (quatorze metros) de largura.
- IV - Via de pedestre: mínimo 3,5 m (três metros e meio) de largura.
- V – Faixa de estacionamento – mínimo 2,5m (dois metros e meio) de largura

§ 1º Nos loteamentos com área:

- a) superior a 200.000 m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados) será exigida ao menos uma via principal.
- b) superior a 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) será exigida ao menos uma via secundária.

§ 2º A via de pedestre será composta somente por faixa de passeio e não poderá servir de acesso único aos lotes.

§ 3º Em vias novas a Prefeitura determinará a adoção ou não de ciclovia, conforme Plano de Mobilidade ou PQO aplicável ao local, sendo admitida, para vias de iniciativa do Poder Público e para aquelas já existentes, a implantação de ciclofaixa, observada a largura estabelecida para ciclovia.

§ 4º O detalhamento de implantação das vias, calçadas, faixa de passeio, de serviço e de estacionamento constam do Anexo III.

#### **Seção VI- Dos requisitos das vias**

**Art. 10º** As vias devem obedecer ao disposto no art. 9º, assegurar a continuidade do sistema viário e:

- I- conectar-se com via de categoria igual ou imediatamente superior ou inferior;
- II- adotar a largura da maior via quando intercalada entre vias de larguras diferentes;
- III- adotar dimensionamento igual ou superior à via que venha a prolongar;



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

IV - possuir guia, sarjeta, rede de coleta e escoamento de águas pluviais e pavimentação preferencialmente permeável, intertravada de concreto ou paralelepípedo, ou asfáltica;

V - ter guias de meio-fio de ambos os lados da via no mesmo nível, exceto se existir canteiro central ou curvas onde houver a necessidade de sobre-elevação.

§ 1º A concordância dos alinhamentos entre duas vias será feita por curva de raio mínimo igual a 6,0 m (seis metros)

§ 2º A declividade máxima da via deverá ser de 6% (seis por cento), admitindo-se em áreas acidentadas até 15% (quinze por cento) de declividade, desde que limitada a trechos de até 100 m (cem metros), ou, em caráter excepcional, declividade superior a 15% (quinze por cento) desde que estabelecidas pela Prefeitura condições especiais e ouvida a Câmara Temática afeta ao tema do Conselho da Cidade.

§ 3º A adoção de via de impasse (sem saída) será admitida em caráter excepcional desde que, cumulativamente, haja uma praça de retorno em seu final, a extensão máxima da via de impasse até esse retorno não ultrapasse 100 m (cem metros) e o leito da praça de retorno seja de no mínimo 20m (vinte metros) de diâmetro.

§ 4º Deve ser prevista via, interligada ao sistema viário, para o acesso às praias, cursos d'água, nascentes, costões, sítios arqueológicos, bens imóveis tombados, observada para a via de acesso à praia a largura mínima de via local e distância máxima de 600m (seiscentos metros) entre as vias de acesso, garantindo-se ao menos 1 (um) acesso nessas condições em praias com extensão inferior a 600m (seiscentos metros).

## Seção VII - Dos requisitos das calçadas

**Art. 11** A calçada deverá atender aos seguintes requisitos:

I - ter declividade transversal mínima de 1% (um por cento) e máxima de 3% (três por cento) e declividade longitudinal igual à da faixa que acompanha;

II - ter nas extremidades dos quarteirões, junto ao meio fio, rampa de acessibilidade de pedestres e pessoas com deficiência de mobilidade, conforme Anexos IV.

§ 1º A faixa de passeio deverá ter piso pavimentado, regular, estável e antiderrapante com largura mínima de 1,5 m (um metro e meio) nas vias locais, 2 m (dois metros) nas vias secundárias e 2,5m (dois metros e meio) nas vias principais.

§ 2º A faixa de serviço deve ter 1,0 m (um metro) de largura em todas as vias.

## CAPÍTULO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO PARA FINS URBANOS

**Art. 12** A ocupação do solo para fins urbanos deverá observar os parâmetros do zoneamento constantes do Quadro I do Anexo II.

**Art. 13** São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I – pavimento de subsolo para uso exclusivo de estacionamento;

II – pergolados descobertos;

III – beiral de até 1(um) metro de largura.

Parágrafo Único. O pavimento do subsolo deverá ser totalmente enterrado ou, excepcionalmente, semienterrado desde que a cota da face superior da laje de cobertura não ultrapasse a altura de 1,5m acima da cota de meio-fio do logradouro público adjacente.

**Art. 14** São instrumentos dinamizadores da qualificação da ocupação do solo:



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

- a) Fruição Pública - visa ao alargamento da calçada, ampliando as áreas de circulação de pedestres, proporcionando maior dinamização do espaço público;
- b) Fachada Ativa - visa melhorar a interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações;
- c) Limite de vedação do lote – visa ampliar a permeabilidade visual;
- d) Destinação de área para alargamento de via pública - visa reestruturar o sistema viário existente por meio de doação de área ao Município.

§1º Nos acessos à praia a que se refere o art. 10, § 4º, será obrigatória a adoção da fachada ativa para os Condomínios Urbanísticos em ao menos 2/3 (dois terços) da testada do lote.

§2º Quando uma parcela do lote for destinada a um dos instrumentos previstos no *caput*, os potenciais construtivos, básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original.

§ 3º Antes da emissão do alvará de execução de obras, a destinação prevista no *caput* letra “a” deverá ser averbada no registro de imóvel e a doação prevista no *caput* letra “d” deverá ser efetivada perante o Registro de Imóveis.

§ 4º Os instrumentos dinamizadores da qualificação da ocupação podem gerar contrapartidas, como por exemplo, utilização de coeficientes diferenciados, desde que sejam utilizados na implantação de PQO ou sejam objeto de regulamentação que identifique os locais necessários à sua aplicação e as motivações fundamentadas para as contrapartidas.

### CAPÍTULO III- DO USO DO SOLO PARA FINS URBANOS

#### Seção I – Disposições gerais

**Art. 15** O uso do solo para fins urbanos se dará em conformidade com os usos permitidos em cada zona, conforme Quadro I, do anexo II, e divide-se nas seguintes categorias:

I - Residencial - Re: destinado à moradia;

II - Não-residencial- Nr: destinado ao exercício de uma ou mais atividades não-residencial;

III - Misto- Mi: destinado ao uso residencial e não-residencial na mesma edificação ou lote.

§ 1º A instalação de aeródromos, aeroportos ou helipontos está sujeita ao procedimento complementar estabelecido no art. 20.

§ 2º Será admitido o uso de edificações ou logradouros para a realização de atividades e eventos temporários, tais como parque de diversão, circo, evento cultural, feira de exposição, feira de venda de produtos e ou prestação de serviços, show artístico e afins, observado o disposto nos artigos 21 a 23 desta lei.

**Art. 16** Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, quando não for possível diferenciar os parâmetros conforme a separação de usos, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade da zona mais restritiva.

Parágrafo Único. Na ZQO, ZDQ-01, ZDQ-02, ZPBH-01 e ZPBH-02 o uso Nr-G somente é admitido em via secundária, principal ou rodovia e o uso Nr-E somente em via principal ou rodovia.

#### Seção II – Do uso residencial

**Art. 17** O uso residencial - Re classifica-se em:

I – Unifamiliar – Re-U: edificação destinada a apenas uma unidade habitacional no lote.



II – Residencial Multifamiliar- Re-M: agrupamento de unidades habitacionais em um mesmo lote, justapostas, geminadas ou sobrepostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, aplicando-se o disposto no art. 36, *caput* e § 1º e art.49, *caput*, incisos I a V e § 2º.

III. Habitação de Interesse Social - HIS: edificação ou conjunto de edificações destinadas total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e aos usos complementares, conforme disposto em legislação específica.

IV. Habitação de Mercado Popular - HMP: edificação ou conjunto de edificações destinadas à Habitação de Mercado Popular e aos usos complementares, conforme disposto em legislação específica.

§1º O Residencial Multifamiliar deverá ter área máxima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e somente poderá ser implantado em área oriunda de parcelamento ou reparcelamento do solo em que tenham sido doadas áreas públicas na forma do art. 34.

§ 2º Para o Residencial Multifamiliar são admitidos no máximo 2 (dois) acessos para a via pública ou 1 (um) acesso para cada via pública a que tiver testada, sendo a extensão de cada acesso limitada a 5 (cinco) metros.

§ 3º Aplica-se ao Residencial Multifamiliar a legislação relativa à incorporação imobiliária quando houver venda ou promessa de venda de unidade habitacional antes da conclusão de todas as unidades projetadas, ficando a expedição do “habite-se” condicionada à conclusão de todas as habitações.

§ 4º Para HIS e HMP poderá ser utilizado o coeficiente de aproveitamento máximo da zona, desde que fique gravado no registro do imóvel a destinação de interesse social.

### Seção III - Do uso não-residencial e do uso misto

**Art. 18** O uso não-residencial – NR- classifica-se em:

I - uso não residencial local - NR-L - uso destinado ao atendimento das necessidades diárias das residências e/ou compatíveis com entorno de usos residenciais em razão de sua baixa interferência:

- a) Comercial Local - é o comércio varejista, como, por exemplo, padaria, açougue, quitanda, mercearia, bazar, armário, sapataria, papelaria, farmácia, lanchonete e restaurante de até 6 mesas correspondendo a até 30 assentos, lojas de conveniências, etc.
- b) Institucional Local – equipamentos públicos, como, por exemplo, posto policial, biblioteca, agência de correio, posto telefônico, posto de saúde, ambulatório, etc.
- c) Industrial Local - indústria de caráter artesanal, criativa, como, por exemplo, atelier de artes, oficinas de costura, produção alimentícia, etc.
- d) Serviço Local – serviços de hospedagem, com até 10 quartos, serviços pessoais e de pequenos reparos domésticos como, por exemplo, encanador, manicure, sapateiro, eletricitista, barbeiro, cabelereiro, consultórios médicos e dentários, esteticista, massagista, bicicletaria, contador, web designer, etc.

II- uso não-residencial geral - NR-G, destinado ao atendimento de necessidades eventuais das residências com empreendimentos e equipamentos que geram interferências de baixa a moderada:

- a) Comercial Geral - comércio varejista de médio porte, como, por exemplo, supermercado, loja de materiais de construção, loja de móveis, loja de ferragens, bar, restaurante, lanchonete, cafeteria, etc.
- b) Institucional Geral – equipamentos públicos, como, por exemplo, estabelecimentos de ensino seriados (infantil, fundamental, médio e faculdades), templos religiosos, centros de atendimento da administração municipal, delegacias, postos de saúde, etc.
- c) Industrial Geral – beneficiamento de produtos agroflorestais, beneficiamento industrial familiar de pescado de pequeno porte, alambiques, etc.



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

d) Serviço Geral - serviços voltados às atividades econômicas e às necessidades culturais, educacionais complementares e de saúde.

I) Serviço de Hospedagem, acima de 10 quartos - hotel, motel, hostel, pousada, pensão, camping.

II) Serviço de Diversão - cinema, teatro, clube, quadra de esporte, parque de diversões, etc.

III) Serviço de Apoio - bancos, agência de viagens e passagens, postos de gasolina.

IV) Serviço de Saúde - clínicas, casas de saúde, casas de repouso, asilos, sanatórios, academia de ginástica.

V) Serviço de Educação não seriados - cursos de idiomas, escolas de informática, escolas de dança, de música, etc.

VI) Serviços de armazenagem – depósitos com área total construída computável de até 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados)

III - uso não-residencial especial- NR-E, atividades ou empreendimentos que geram interferências expressivas no entorno, tais como, destinado abastecimento e suporte à economia local e regional, com grande volume de movimentação de pessoas ou de cargas, movimentação de aeronaves.

a) Comercial Especial – é o comércio atacadista ou varejista de grande porte como, por exemplo: entreposto de pesca, mercados centrais, madeireiras, Hipermercados.

b) Institucional Especial- empreendimentos e instalações de infraestrutura, relacionados:

I) à mobilidade urbana terrestre: terminais rodoviários interurbano de transporte de cargas ou passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de modais de transporte público coletivo urbano;

II) ao transporte aéreo: base aérea militar, aeródromos, aeroportos, helipontos e heliporto;

III) à distribuição de energia elétrica: estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica, inclusive estação e subestação reguladora;

IV) à rede de telecomunicações: central telefônica e Estação Rádio Base – ERB;

V) à gestão integrada de resíduos sólidos: usinas de processamento e destinação final de resíduos sólidos, depósito ou transbordo de materiais para reciclagem, usina ou estação de transbordo de inertes, central de processamento de coleta seletiva, ecoparque – tratamento mecânico biológico TMB, eco ponto;

c) Industrial Especial - indústria em geral, indústria de médio e grande porte de beneficiamento de pescado, extração mineral, estaleiro, etc.

d) Serviço Especial – garagens de ônibus e caminhões, depósitos de armazenagem, empresas transportadoras, de logística, distribuidoras, instalações permanentes destinadas a feiras e convenções com área total construída computável superior a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), marinas, crematórios, cemitérios, canil, gatil, etc.

IV- uso não-residencial socioambiental sustentável – Nr-S- atividades relacionadas ao manejo socioambiental sustentável dos recursos, visando o desenvolvimento socioeconômico atrelado à conservação ambiental.

a) Atividades de pesquisa e educação ambiental: pesquisa científica, educação ambiental, manejo florestal sustentável, etc;

b) Atividades de manejo sustentável: agroindústria, atividades agroflorestais, agropecuária, aquicultura continental e marinha, aquaponia, etc;

c) Atividades cujo desenvolvimento relaciona-se à conservação de condições ambientais específicas, viabilizando, também, o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida, tais como ecoturismo, lazer, pousadas familiares, etc;



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

- d) Atividades institucionais: relacionadas a instituições públicas ou privadas, tais como, cooperativas de produtores e parques temáticos, visando à promoção social e econômica;
- e) Atividades relacionadas ao tratamento ou recuperação física ou mental, tais como clínicas de recuperação, spas e casas de repouso;
- f) Comércio de produtos agropecuários e prestação de serviços especializados em técnicas agropecuária, agroflorestal e agroecológicas.

**Parágrafo Único.** A Prefeitura poderá expedir normativo contendo rol complementar de atividades e seu enquadramento em cada uma das categoria e, ainda, havendo dúvida sobre o enquadramento de uma atividade, o interessado poderá requerer à Prefeitura que esclareça o seu enquadramento mediante declaração.

**Art. 19** O Uso misto caracteriza-se pela combinação, no mesmo lote, do uso residencial e de um ou mais usos não-residenciais.

Parágrafo Único. O uso misto é admitido em todas as zonas, sendo permitidas áreas comuns de estacionamento desde que atendidas as exigências de vagas para cada uso.

#### **Seção IV – Do uso do solo para aeroportos, aeródromos ou helipontos**

**Art. 20** O interessado, público ou privado, na instalação de aeroportos, aeródromos ou helipontos, deverá, observada a zona em que a instalação é permitida, obter Licença Prévia junto à Prefeitura relativamente à viabilidade do local pretendido, devendo apresentar planta do local da instalação e do entorno, informações e parâmetros que possivelmente incidirão sobre a zona de proteção da área de instalação e do seu entorno.

§ 1º Concedida a Licença Prévia pela Prefeitura e aprovada a instalação pelo órgão aeronáutico competente, o proprietário da área deverá solicitar a Licença de Instalação ao Município e demais licenças e autorizações necessárias, devendo prestar todas as informações relativas aos Planos Proteção Básico e Específico aprovados e os Planos de Zona de Proteção do entorno.

§ 2º Se concedida a Licença de Instalação pela Prefeitura, será expedido Alvará, ficando a Zona de Proteção do entorno sujeita às limitações impostas pelos Planos Proteção aprovados pela aeronáutica.

#### **Seção V - Do uso para evento temporário**

**Art. 21** O pedido para a realização de evento temporário, realizado em local que não seja licenciado para essa finalidade, deverá ser requerido perante a Prefeitura, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do evento, e deverá ser instruído com:

- I - identificação completa da pessoa física e jurídica, de direito público ou privado, responsável pela organização e realização do evento;
- II - denominação da natureza do evento, número estimado de participantes, local, data e horário do início e término do evento;
- III - planta, em escala legível, com indicação do layout das instalações e estruturas que serão montados para o evento;
- IV - laudo técnico, assinado por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura com ART ou RRT, atestando a estabilidade e segurança das instalações do evento;
- V - laudos técnicos dos demais profissionais envolvidos na implantação do evento, segundo exigir a natureza do evento;
- VI - documento que ateste a permissão do proprietário ou possuidor legítimo do imóvel para a implantação do evento e, em se tratando de área, via ou equipamento públicos, os documentos mencionados no art.23;
- VII – autorização sanitária, quando houver comercialização ou manipulação de alimentos;



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

VIII - comunicação ao órgão gestor do trânsito que poderá fazer exigências necessárias à minimização da interferência do tráfego;

IX – indicação das medidas de limpeza que serão adotadas durante e após o evento e da destinação de resíduos nele originados, preferencialmente voltadas à reciclagem e compostagem;

X - termo de compromisso que disponibilizará sanitários em quantidade compatível com o número de frequentadores;

XI – termo de compromisso de que obterá autorização do Corpo de Bombeiros.

§ 1º O evento temporário terá prazo de duração máximo de 30 (trinta) dias ininterruptos no mesmo local, podendo ser renovado a cada período de 60 (sessenta) dias do evento anterior.

§ 2º Evento com funcionamento em período superior ao previsto no § 1º, ainda que apenas em finais de semana, será considerado atividade usual, sujeita a Alvará de funcionamento definitivo.

§ 3º Será obrigatória a oferta aos empreendedores locais de cota mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do total de compartimentos destinados a exposição, comercialização de produtos e prestação de serviços.

§ 4º A oferta de que trata o § 3º deverá ocorrer com antecedência de até 20 (vinte) dias do evento, por meio de divulgação pública em jornal local, afixação de Edital de Oferta Pública junto ao mural da Prefeitura e pedido de divulgação no site oficial do Município.

**Art. 22** Após aprovação, a Prefeitura expedirá alvará para uso temporário com validade pelo prazo do evento, momento em que poderão ser iniciadas as instalações do evento.

§ 1º Finalizadas as instalações, o responsável pelo evento deve obter autorização do Corpo de Bombeiro.

§ 2º Para evento realizado no interior de estabelecimento, será aceito o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros originário do estabelecimento, acompanhado de laudo técnico, assinado por profissional cadastrado na Prefeitura, com ART ou RRT, atestando a conformidade para o evento das instalações e dos equipamentos de proteção contra incêndio

§ 3º Se houver a instalação de palcos ou grandes estruturas, cobertas ou não, para aglomeração de pessoas, independentemente do disposto no § 2º, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros deverá ser específico para o evento.

**Art. 23** Evento em área, logradouro, via ou equipamento públicos, deverão, adicionalmente, ser instruídos com:

I - Termo de autorização de uso com a finalidade pretendida especificada, fornecido pela Prefeitura,

II - Termo de Responsabilidade pela manutenção e conservação do equipamento público, do logradouro ou via disponibilizada e imediações, durante e imediatamente após a realização do evento.

Parágrafo único – Quando em via pública deverá ser apresentado comprovante de comunicação à Polícia Militar, ao órgão de trânsito e, se houver aglomeração de pessoas, termo de compromisso de disponibilização de serviço de remoção médica de emergência e comunicação ao serviço de atendimento emergencial mais próximo ao do local do evento.

### **Seção VI - Da certidão de uso do solo e de zoneamento**

**Art. 24** A certidão de uso do solo e de zoneamento é documento necessário para comprovar a possibilidade de implantar determinado uso em determinado local, segundo os parâmetros de uso e zoneamento aplicáveis. A solicitação deverá ser instruída com, no mínimo:

I- dados do solicitante,

II- localização georreferenciada da área;

III- finalidade/destinação da Certidão solicitada;

IV- informações sobre a Categoria e a classificação de uso da atividade instalada ou que se pretende instalar ou para a qual se pretende alterar.



**Parágrafo Único,** A Certidão de Uso do Solo terá validade de 6 (seis) meses a partir da sua emissão e não equivale ou substitui o Alvará de Construção, Alvará de Funcionamento e demais alvarás e licenças exigidas para a implantação da atividade.

### TÍTULO III - DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

#### Seção I – Disposições gerais

**Art. 25** O Licenciamento Urbanístico é categoria de licenciamento que trata das intervenções de parcelamento e reparcelamento do solo para fins urbanos e da abertura e prolongamento de logradouro ou via, pública ou privada, em todo o Município

Parágrafo único. As intervenções pelo Poder Público, inclusive as relativas à abertura e prolongamento de vias, observarão o disposto nesta lei e, em razão do interesse público, serão objeto de licenciamento prioritário, com procedimentos próprios e céleres que poderão ser previstos em regulamento próprio.

**Art. 26** O Licenciamento deverá ser requerido pelo interessado à Prefeitura, mediante protocolo endereçado ao setor responsável pela análise, aprovação e expedição do alvará.

§ 1º. O interessado deverá obter, quando exigíveis, a licença ambiental, apresentar EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, observado o disposto no art.54, parágrafo único e as autorizações exigidas por outros órgãos, dentro de suas esferas de competência legal.

§ 2º. O Município está autorizado a celebrar acordos e convênios para que o licenciamento ocorra de forma integrada.

**Art. 27** Embora satisfazendo às exigências desta Lei, qualquer intervenção poderá ser objeto de solicitação de adequação pela Prefeitura quando esta solicitação, fundamentadamente, for condição necessária para:

- I - a defesa dos recursos naturais, paisagísticos, do patrimônio artístico, histórico ou arqueológico do Município;
- II - cumprir as diretrizes públicas resultantes de programas ou planos de ordenamento e desenvolvimento do município, tais como, Plano de Mobilidade, Programa de Regularização Fundiária, regularização de assentamentos, Programas de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular de Habitação e Programa de Qualificação da Ocupação- PQO;
- III - evitar usos ou adensamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana existente.

**Art. 28** O interessado é responsável:

- I - pela veracidade das informações e documentos apresentados,
- II- pela execução dos atos necessários à implantação da atividade ou do projeto
- III- pela apresentação de garantias, quando exigidas na forma desta lei,
- IV- pelos danos resultantes da execução defeituosa ou da inexecução, total ou parcial, de projeto e
- V- pelo descumprimento das normas vigentes.



## Seção II - Da Consulta Prévia

**Art. 29** A Consulta Prévia é obrigatória para loteamento e Condomínio Urbanístico e deverá ser requerida, pelo proprietário ou seu procurador, à Prefeitura, mediante protocolo e apresentação de planta contendo:

- I - divisas da gleba a ser parcelada;
- II - curvas de nível, de metro em metro;
- III - localização dos cursos d'água, áreas florestadas, construções existentes e áreas de preservação permanente;
- IV - indicação:
  - a) das vias do sistema viário contíguas a todo perímetro, com suas dimensões e a relação de integração de traçado atual com a proposta e com o Plano de Mobilidade, se houver;
  - b) do traçado básico do sistema viário principal da Proposta de Loteamento e vias interna do Condomínio Urbanístico;
  - c) da localização das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada,
  - d) da localização aproximada das áreas a serem doadas ao Município que se pretende destinar a equipamento urbano, comunitário e as áreas verdes destinadas a praças públicas arborizadas;
  - e) das áreas não parceláveis e não-edificantes, identificadas conforme arts. 5º e 6º;
  - f) da localização dos acessos existentes às áreas mencionadas no § 4º do art. 10 e, sempre que o empreendimento inviabilizar os referidos acessos, independentemente da distância em que deles se encontre, indicação dos novos acessos previstos no projeto, para viabilizá-los.
  - g) do caráter do empreendimento, uso predominante a que se destina e estimativa da quantidade e dimensão dos lotes.

**Art. 30** A Prefeitura, à vista das informações prestadas, emitirá, no prazo de 90 (noventa) dias, Termo de Referência de Consulta Prévia com parecer técnico, válido por 1 (um) ano, manifestando-se sobre:

- I- a compatibilidade quanto ao zoneamento, ao sistema viário e à localização das áreas públicas a serem doadas;
- II- eventuais alterações e adequações necessárias para atendimento do disposto no art. 27;
- III- as diretrizes do projeto necessárias para a sua implantação, indicando os estudos complementares e demais órgãos que deverão ser consultados para análise e aprovação, observado o disposto no art. 31, § 2º.

**Parágrafo Único.** O Termo de Referência tem caráter consultivo e, independentemente de estar dentro do prazo de validade, não afasta a obrigatoriedade de análise por outros órgãos, dentro de suas competências legais, bem como a adequação do projeto segundo as normas em vigor no momento do pedido de Licenciamento Urbanístico.

## Seção III - Do pedido de Licenciamento Urbanístico para loteamento ou Condomínio Urbanístico

**Art. 31.** O pedido de Licenciamento Urbanístico para Loteamento ou Condomínio Urbanístico será requerido pelo interessado junto ao órgão responsável na Prefeitura que, no prazo de 100 (cem) dias a contar do pedido, informará eventual exigência documental, de projeto ou de adequação a esta lei a ser cumprida, bem como sobre as autorizações e licenças a serem obtidas perante outros órgãos e ainda:



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

I- determinará modificações ou a realização de obras complementares, visando compatibilizar o projeto às necessidades do ordenamento municipal e à natureza circundante, como, por exemplo, adequação de vias à trama do sistema viário ou Plano de Mobilidade,

II - exigirá reserva de faixa não-edificante destinada a equipamentos urbanos e ciclovias sempre que PQQ ou o Plano de Mobilidade prever a necessidade de implantação desses equipamentos ou desse modal na área a ser licenciada,

III- solicitará documentos complementares, cálculos, memórias técnicas e detalhamentos.

§ 1º. Havendo exigência a ser cumprida, o prazo de manifestação do *caput* será suspenso e reiniciado após o atendimento.

§ 2º A informação sobre as autorizações e licenças a serem obtidas de outros órgãos, mencionada no *caput*, tem caráter indicativo, não eximindo o interessado da obrigação de diligenciar no sentido de tomar conhecimento sobre todas as exigências legais que recaiam sobre seu empreendimento, bem como, de adotar as medidas necessárias para obtê-las.

**Art. 32** O pedido de que trata o art. 31 deverá ser instruído com cópia do Termo de Referência da Consulta Prévia, em vigor, e:

I – Plantas em escala 1:1.000 ou em escala necessária para demonstrar com clareza os itens exigidos na planta:

a) Planta nº 1, designada Planta de Implantação, contendo:

I) divisas de propriedade perfeitamente definidas;

II) localização dos cursos d'água, lagoas, áreas alagadiças e áreas sujeitas a inundações;

III) curvas de nível de metro em metro;

IV) áreas arborizadas, pontos de interesse paisagístico, áreas de preservação permanente, áreas não-edificantes, áreas não parceláveis;

V) construções existentes;

VI) sistema viário do loteamento, devidamente identificado e hierarquizado e, em se tratando de Condomínio Urbanístico, o traçado das vias internas e o acesso à via pública, assegurando-se, para ambos, a interligação e a continuidade com o sistema viário em que se inserir, com observância do disposto nos arts. 9º a 11 desta lei, do Plano de Mobilidade e PQQ da localidade, quando existentes;

VII) subdivisão das quadras em lotes, com respectiva numeração;

VIII) afastamentos exigidos devidamente identificados e cotados;

IX) indicação de áreas públicas que passarão ao domínio do Município por meio de doação, na forma dos arts. 34 a 36;

X) indicação das servidões e restrições especiais, legais ou convencionais, que eventualmente gravem os lotes ou edificações;

XI) tabela indicando a extensão das áreas a serem doadas ao Município, a extensão da área de lotes comercializáveis, o número de lotes e respectivas áreas e a área total do terreno.

b) Planta nº 2, designada Planta de Sistema Viário e de áreas públicas adjacentes, contendo:

Ii) sistema viário vizinho a todo o perímetro do empreendimento com localização exata das vias e indicação da largura e desenho de cada uma delas;

II) áreas de recreação e indicação dos equipamentos urbanos, comunitários, dos serviços públicos ou de utilidade pública e dos acessos de que trata o § 4º do art. 10 já existentes no empreendimento e adjacências em uma faixa de 600 (seiscentos) metros.

c) Planta nº 3 com Projeto de terraplanagem e arruamento do empreendimento, contendo:



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

- I) dimensões lineares e angulares dos traçados, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de toda as vias curvilíneas, perfis longitudinais de todas as vias de circulação e áreas verdes destinadas a praças públicas arborizadas nas seguintes escalas: horizontal 1:1.000 e vertical 1:100,
- II) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas,
- III) indicação do meio-fio,
- IV) indicação e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- V) indicação das vias de acesso ao público de que trata o § 4º do art. 10 que serão implantadas.
- d) Planta nº 4 com o Projeto de galeria de águas pluviais;
- e) Planta nº 5 com o Projeto de rede de coleta de esgoto, sempre que houver rede pública de tratamento ou, se inexistente, projeto de tratamento sanitário, autônomo ou compartilhado com áreas adjacentes;
- f) Planta nº 6 com Projeto de rede para abastecimento de água com ligação ao sistema de público ou, se inexistente ou distante a mais de 500m (quinhentos metros), projeto de solução, autônoma ou compartilhada com áreas adjacentes, devendo prever dispositivo de inspeção atendendo à norma ABNT.
- g) Planta nº 7 com Projeto de arborização das vias de circulação e das áreas de doação para praças públicas arborizadas.

II - Planta nº 8, em escala 1:25.000, contendo a situação do empreendimento no quadro físico do Município, ou em escala diferente sempre que necessário para demonstrar com clareza os itens exigidos na planta.

III – Memorial descritivo e justificativo, contendo:

- a) descrição sucinta do Loteamento ou Condomínio Urbanístico, com as suas características, tais como: denominação, área, limites, situação e a indicação dos usos dos lotes;
- b) declaração expressa do credor hipotecário, quando houver, formalizada em cartório, autorizando o parcelamento;
- c) cronograma físico-financeiro das obras, abaixo relacionadas, que deverão ser finalizadas no prazo de 2 (dois) anos da emissão do Alvará, sendo que a execução deverá ter início em até 1 (um) ano da emissão;
  - drenagem e aterro, quando se tratar de terrenos alagadiços;
  - obras que assegurem o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias em áreas sujeitas a inundações;
  - terraplanagem, galeria de águas pluviais, compactação, sistema viário, pontes, pontilhões, linhas adutoras, troncos alimentadores e distribuidores, muralhas, contenção de talude e estabilidade de encosta;
  - rede de coleta de esgoto interligada à rede pública, quando existente, ou sistema de tratamento sanitário autônomo ou compartilhado;
  - sistema de abastecimento de água interligada à rede pública, quando existente, ou solução de abastecimento autônoma ou compartilhada;
  - posteamento e sistema de energia elétrica e iluminação pública;
  - arborização das vias e áreas verdes destinadas a praças públicas.
- d) a identificação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;
- e) as condições urbanísticas e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- f) enumeração e descrição dos equipamentos urbanos e comunitários existentes;



g) quando o local não for atendido por serviço público de coleta de resíduos sólidos, informar sobre o sistema que será adotado para coleta e encaminhamento dos resíduos ao destino final.

IV - certidão negativa de tributos municipais e certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

V- título de propriedade do imóvel;

VI - tipo de garantia que adotarás;

VII - quando aplicável, indicar nas Plantas e no memorial as medidas mitigatórias, compensatórias e contrapartidas que serão adotadas.

§ 1º As Plantas e o Memorial descritivo devem ser entregues em 6 (seis) vias assinadas pelo proprietário, ou representante legal, e por profissional cadastrado junto à Prefeitura Municipal com habilitação no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho Regional de Arquitetura – CAU.

§ 2º Deve ser entregue arquivo eletrônico com toda a documentação assinada digitalizada e arquivos das plantas em formato digital editável georreferenciado.

**Art. 33** Os lotes deverão ser gerados conforme dispõe o art. 7º e observar os parâmetros e os usos permitidos na zona em que se encontram.

§ 1º Todos os lotes deverão ter, ao menos, uma testada para a via pública, sendo que, no Condomínio Urbanístico a testada será para via privada, admitida testada para a via pública quando necessário para a implantação de instrumentos dinamizadores da ocupação previstos no art. 14.

§ 2º Será admitido, para arremate de quadras, 1 (um) lote com testada mínima inferior ao estabelecido na zona, nunca inferior à testada do lote mínimo em ZQR-01.

#### **Seção IV - Da doação de áreas ao município para loteamento ou Condomínio Urbanístico**

**Art. 34** O empreendedor deverá doar áreas públicas ao Município correspondentes a no mínimo 38% (trinta e oito por cento) da área total dos loteamentos e a, no mínimo, 18% (vinte por cento) da área total do Condomínio Urbanístico, em áreas situadas fora deste.

§ 1º No mínimo 10% (dez por cento) do total da área do terreno será destinada às áreas verdes para implantação de praças públicas arborizadas e, no mínimo, 8% (oito por cento) do total da área do terreno será destinada a usos institucionais determinados pelo Município, sendo que até 20% (vinte por cento) da área total do terreno do loteamento será destinada às vias públicas.

§ 2º Todas as áreas doadas:

I – deverão estar desocupadas e livres de ônus reais e gravames,

II- deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos, fora de área de risco, sujeita a alagamentos, de preservação permanente, não-edificante ou não-parceláveis;

III - não poderão estar encravadas entre lotes, ressalvada a hipótese do parágrafo único deste artigo.

IV- não poderão ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas.

Parágrafo Único. No loteamento, com área igual ou inferior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), a área de que trata o inciso III do § 2º, deste artigo, poderá estar encravada entre lotes desde que seja cedida sob a forma de lotes contíguos.

**Art. 35** Com relação às áreas a que se refere o art. 34 a Prefeitura poderá:

I- recusar as áreas escolhendo outras;

II- obter a cessão de área adicional mediante permuta com terreno do patrimônio municipal, sempre que a área cedida pelo loteador for insuficiente ou inadequada para a instalação de equipamento público previsto para a localidade;

III- propor ao empreendedor permuta das áreas que devem ser doadas no loteamento ou Condomínio Urbanístico por outras áreas em local de interesse do Município, sempre que não houver interesse público de implantar equipamentos na área do empreendimento.



IV- alterar a sua destinação, mesmo após a implantação do loteamento ou Condomínio Urbanístico, quando a área for necessária à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, respeitada a proporção estabelecida no art. 34, § 1º no loteamento ou em área adjacente no raio de até 2 km (dois quilômetros) de distância.

**Art. 36** A execução e todos os custos de implantação do loteamento e do Condomínio Urbanístico correm às custas exclusivas do empreendedor.

§1º As ligações de cada lote com a rede municipal de abastecimento de água são de responsabilidade dos empreendedores e deverão seguir as prescrições do órgão competente da Prefeitura Municipal, garantindo-se a medição individual de água.

§2º A arborização das vias deverá ser feita com árvores espaçadas a cada 20 m (vinte metros), no máximo, e colocadas na faixa de serviço.

§3º O meio-fio deverá ser em pedra ou concreto, conforme modelos oficialmente aprovados pela Prefeitura Municipal.

#### **Seção V- Da garantia exigida para loteamento ou Condomínios Urbanístico**

**Art. 37** O empreendedor deverá constituir garantia hipotecária ou alienação fiduciária de bem imóvel, para assegurar a execução das obras previstas no cronograma físico financeiro.

§ 1º A garantia recairá sobre, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos lotes gerados no empreendimento, observado o montante informado no cronograma físico-financeiro, podendo a Prefeitura solicitar parecer ou avaliação pericial complementar, às custas do empreendedor, e optar por garantia hipotecária ou alienação fiduciária.

§ 2º Em qualquer hipótese do § 1º, os bens imóveis deverão estar desocupados, livres de ônus e gravames, estar situados fora de áreas de risco, alagadiças, de preservação permanente, não-edificantes ou não parceláveis, ser distintos de áreas de destinação pública e ter declividade máxima igual à média dos lotes do empreendimento.

§ 3º O empreendedor deverá firmar Termo de Vinculação e arcar com todas as despesas, taxas e tributos, inclusive cartoriais para constituição e liberação da garantia.

**Art. 38** A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca desde que:

I- o valor do bem oferecido para a segunda hipoteca seja superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca e seja suficiente para garantir o montante constante do cronograma físico-financeiro.

II- seja comprovado que a primeira hipoteca está vinculada a financiamento para execução das obras do próprio empreendimento, e

III- haja anuência da entidade financeira.

**Art. 39** A garantia somente será totalmente liberada após expedição do Termo de Recebimento de que trata o art. 45, podendo ser liberada parcialmente, após vistoria do corpo técnico da Prefeitura que constate etapa finalizada das obras, conforme cronograma físico-financeiro e desde que a liberação parcial não desfigure a efetiva garantia das obras remanescentes.

#### **Seção VI - Da expedição de Alvará Urbanístico para loteamento ou Condomínio Urbanístico**

**Art. 40** Cumpridas todas as exigências, após pagamento das taxas e demais tributos incidentes, a Prefeitura, no prazo de 15 (quinze) dias, expedirá o Alvará Urbanístico que ficará disponível para retirada pelo empreendedor.



**Art. 41** O empreendedor providenciará, em até 120 (cento e vinte) dias da expedição do Alvará, o registro do empreendimento no Cartório competente, momento em que, obrigatória e concomitantemente, formalizará a doação das áreas públicas e constituirá a garantia, devendo apresentar à Prefeitura as respectivas comprovações dos registros em até 15 (quinze) dias destes.

§ 1º. Somente após as providências de que trata o *caput* deste artigo, o empreendedor poderá dar início às obras e à comercialização dos lotes.

§ 2º. A Prefeitura, concomitantemente à expedição do Alvará, enviará comunicado ao Cartório de Registro de Imóveis informando os dados do empreendedor e do empreendimento para que o Cartório comunique eventual descumprimento do disposto no *caput* deste artigo às autoridades competentes, inclusive para os fins penais.

§ 3º Cumpridas as exigências do *caput* será admitido, paralelamente à execução das obras de implantação do empreendimento, o licenciamento para a construção de edificações nos lotes, desde que após vistoria pelo corpo técnico da Prefeitura, estejam concluídas as vias, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros e as obras de escoamento das águas pluviais.

#### **Seção VII – Do prazo de validade do Alvará Urbanístico para loteamento ou Condomínio Urbanístico**

**Art. 42** O Alvará Urbanístico para loteamento ou Condomínio Urbanístico terá validade máxima de 2 (dois) anos, a contar da emissão, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos por solicitação do empreendedor, desde que estejam concluídas ao menos 50% (cinquenta por cento) das obras previstas no cronograma.

§ 1º Findo o prazo, já consideradas as eventuais prorrogações, sem que o empreendimento tenha obtido o Termo de Recebimento integral e havendo lotes vendidos ou compromissados à venda, o Município, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá executar a garantia de que trata o art. 37 e, com o produto obtido realizar as obras de indispensáveis ao ordenamento municipal do local.

§ 2º Se o valor da garantia for insuficiente, o Município cobrará a diferença por todos os meios legais permitidos.

#### **Seção VIII - Das obrigações acessórias do loteamento e do Condomínio Urbanístico**

**Art. 43** O empreendedor deverá afixar no empreendimento, em local visível ao público, placa contendo o número do Alvará, o número do registro do empreendimento no Cartório, o nome do empreendedor, os dados do Responsável técnico, a data de implantação das etapas das obras previstas no cronograma físico-financeiro, a quantidade total de lotes, a quantidade e indicação do local/quadra em que se encontram as áreas doadas ao Município e os lotes dados em garantia.

Parágrafo único. O empreendedor, incorporador, vendedor e o corretor são obrigados a informar o número de Alvará e de Registro em todos os anúncios, documentos ou papéis relacionados ao empreendimento

**Art. 44** O empreendedor deve fornecer, no mês de junho de cada ano, à Secretaria Municipal de Finanças e ao setor responsável pelo urbanismo, relação dos lotes que, nos doze meses anteriores, tenham sido alienados definitivamente ou compromissados à venda, informando nome e endereço dos compradores ou compromissários, a numeração e localização dos lotes e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita anotação no Cadastro Imobiliário Municipal e demais providências.



### **Seção IX -Do recebimento do loteamento ou Condomínio Urbanístico**

**Art. 45** Cumpridas todas as etapas do cronograma, a pedido do interessado, será realizada vistoria pelo corpo técnico da Prefeitura comprovando a completa execução do empreendimento e, após, será expedido Termo de Recebimento de Loteamento ou Condomínio Urbanístico.

§ 1º O pedido deve vir acompanhado da comprovação do aceite dos demais órgãos competentes envolvidos no processo de Licenciamento e conter a assinatura do responsável técnico.

§ 2º O Termo de Recebimento poderá ser parcial se o cronograma de implantação tiver sido estabelecido em fases e desde que as quadras correspondentes estejam totalmente implantadas com a execução das obras previstas no cronograma físico-financeiro e haja acesso à via aceita e reconhecida.

§ 3º Somente após a expedição do Termo de Recebimento integral será possível a liberação total da garantia.

**Art. 46** O empreendedor responde por qualquer diferença de medidas dos lotes ou quadras que venha a ser constatada em relação às medidas dos parcelamentos aprovados, não cabendo à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade.

Parágrafo Único. O empreendedor responde perante o Município por vícios e defeitos nas obras de implantação do empreendimento.

### **Seção X - Da modificação do loteamento ou Condomínio Urbanístico**

**Art. 47** O empreendedor, com a anuência de todos os proprietários e compromissários compradores de lotes poderá solicitar à Prefeitura licença para modificação do empreendimento, ainda que concluído e expedido o Termo de Recebimento.

Parágrafo Único. A licença de modificação seguirá os procedimentos do Licenciamento Urbanístico, devendo constar das Plantas as diferenças entre o projeto aprovado e as modificações que se pretende realizar.

### **Seção XI - Disposições especiais do Condomínio Urbanístico**

**Art. 48** No Condomínio Urbanístico a área interna ao perímetro será de até 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) e as vias de acesso ao sistema viário público deverão ser pavimentadas pelo empreendedor.

Parágrafo Único. A faixa de estacionamento das vias internas poderá ser substituída por área verde ou acrescida à calçada.

**Art. 49** São responsabilidades adicionais do Condomínio Urbanístico:

I – a manutenção das redes de infraestrutura instaladas no perímetro do Condomínio

II – a manutenção e limpeza das vias internas e outras áreas de uso comum dos condôminos;

III – o custo com a energia elétrica nas áreas e vias internas;

IV – o custo com a manutenção dos serviços de tratamento sanitário e drenagem de águas pluviais do Condomínio;

V – a coleta de resíduos sólidos no interior do Condomínio e a sua disposição transitória em compartimento abrigado e fechado em área externa ao perímetro para coleta pelo Poder Público ou, se a área não for servida pelo serviço de coleta pública, o Condomínio será responsável pelo tratamento e/ou pela implantação dos meios para garantir sua disposição final.

§ 1º No perímetro do Condomínio Urbanístico será livre a entrada de policiamento, corpo de bombeiros, fiscalização, agentes do poder público no cumprimento de suas funções e servidores de concessionária de serviços públicos.



§ 2º A Convenção de Condomínio deverá ser registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente e deverá conter as obrigações de que trata este artigo.

### **Seção XII – Do Licenciamento Urbanístico para desmembramento**

**Art. 50** O pedido de licença para desmembramento para fins urbanos será feito à Prefeitura através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade transcrito no Registro de Imóveis, da área a desmembrar;

II - projeto na escala de 1:1.000 contendo:

- a) indicação das vias existentes e dos lotes próximos;
- b) a indicação do tipo de uso predominante;
- c) a indicação da divisão de lotes pretendida na área;
- d) indicação de área a ser doada ao Município, correspondente a 18% (dezoito por cento) da área total a ser desmembrada, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 34.
- e) indicação das áreas não-edificantes, não-parceláveis e de preservação permanente.
- f) indicação dos usos predominante da área.

§ 1º Os lotes resultantes de desmembramento devem obedecer ao disposto no inciso II do art. 7º, ter frente para via existente e reconhecida e observar os demais parâmetros aplicáveis à zona em que se encontram.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá exigir faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, rede de abastecimento de água ou de coleta de esgoto, modificações para atendimento de PQO e para o exercício do disposto no art. 35, relativamente às áreas doadas.

**Art. 51** Aprovado o desmembramento a Prefeitura expedirá Alvará de Desmembramento na forma prevista no art. 40, que vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos da sua emissão.

§1º. O desmembramento deverá ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, momento em que o proprietário deverá formalizar a doação das áreas públicas ao Município.

§2º. O Cartório somente poderá proceder ao registro do desmembramento concomitantemente à formalização da doação das áreas públicas, enviando ao Município sem custo, em até 15 (quinze) dias, Certidão do Registro da doação.

### **Seção XIII -Do Licenciamento Urbanístico para desdobro e remembramento**

**Art. 52** O pedido de desdobro ou de remembramento deverá ser requerido pelo interessado à Prefeitura, mediante apresentação de:

I- título de propriedade transcrito no Registro de Imóveis;

II- Informações cadastrais sobre o lote a desdobrar ou dos lotes a remembrar;

III – planta em 2 (duas) vias, na escala de 1:1.000, assinada por profissional habilitado e cadastrado no Município, contendo:

- a) indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- b) a indicação do tipo de uso predominante;
- c) a indicação do desdobro ou do remembramento pretendido na área;
- d) área de preservação permanente, não-parcelável e não-edificável.

§ 1º O tamanho do lote resultante do desdobro deverá observar o disposto no art. 7º.

§ 2º Aprovado o desdobro ou remembramento, a Prefeitura expedirá alvará na forma prevista no art. 40, que vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos da sua emissão.



## TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE POLITICA URBANA DE GESTÃO TERRITORIAL

### CAPÍTULO I - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 53** O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será exigido para determinadas atividades e empreendimentos, devendo ser apresentado pelo empreendedor privado ou ente público, ao órgão responsável do município, documento com informações técnicas de identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança da atividade ou empreendimento, a partir da análise das condições que existirão com a implantação do empreendimento e as que existem sem a implantação.

§ 1º Entende-se como vizinhança o entorno do local afetado pela instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

I - vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros;

II - vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida, abrangendo no mínimo um raio de 500m (quinhentos metros) contados dos limites dos lotes.

**Art. 54** O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno.

§ 1º O EIV deverá ser elaborado às expensas do empreendedor por profissionais habilitados na sua área de atuação, que se responsabilizarão pelas informações, resultados e conclusões apresentadas, não podendo, sob nenhuma hipótese, possuir vínculo direto ou indireto com o Poder Executivo, ressalvada a hipótese de projetos do Poder Público.

§ 2º O EIV não substitui o licenciamento ambiental.

**Art. 55** As medidas compensatórias ou mitigatórias exigíveis para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade, poderão ser, uma ou mais das seguintes:

I - alterações e complementações do projeto;

II - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

III - doação de terreno ou de equipamento público necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento ou atividade ou, ainda, reforma de equipamento existente para atender à demanda identificada;

IV - ampliação e adequação do sistema viário, implantação de faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixas de travessia de pedestres, semaforização ou outras indicadas pelo órgão responsável;

V - proteção acústica especial, que minimize os incômodos da atividade;

VI - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como necessários à recuperação ou preservação ambiental da área;

VII - cotas de emprego local para aprendiz, programa social municipal, população em situação de vulnerabilidade e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VIII – destinação de percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

IX - possibilidade de construção de equipamento público em outras áreas da cidade;

X - implantação ou manutenção áreas verdes destinadas a praças públicas arborizadas, ou ambas;

XI - disponibilização de área dentro do próprio empreendimento para implantação de atividades complementares, em face da demanda gerada pelo próprio empreendimento;

XII - realização de melhorias no entorno de modo a compensar a eventual desvalorização imobiliária;

XIII - criação de ambiente urbano integrado e harmonioso com o entorno e utilização dos instrumentos de que trata o art. 14;



XIV - implantar o empreendimento de tal forma que não prejudique a visibilidade do bem de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;

XV - criação ou ampliação de área permeável, vegetada ou arborizada;

XVI –recuperação de corpos hídricos;

XVII- outras medidas, ouvido o Conselho da Cidade.

Parágrafo Único. As atividades sujeitas ao EIV, bem como os seus procedimentos e o órgão responsável pela avaliação, serão objeto de regulamentação por Decreto Municipal no prazo de até 1 (um) ano da publicação desta lei, ficando sua exigibilidade suspensa até a referida regulamentação.

## CAPÍTULO II – PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO DA OCUPAÇÃO - PQO

### Seção I – Disposições Gerais

**Art. 56** Fica instituído o Programa de Qualificação da Ocupação - PQO, instrumento urbanístico de interesse público e de participação social, que visa garantir o ordenamento e a efetiva qualificação das áreas urbanas consolidadas localizadas na ZQO, de maneira que atendam às diretrizes do Plano Diretor e aos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

**Art. 57** Em até de 1(um) ano, a contar da data de início de vigência desta lei, serão recebidas pela Prefeitura propostas indicando as necessidades de qualificação de cada localidade para formulação do seu PQO, que deverão conter:

I- ao menos um dos seguintes objetivos de qualificação:

- a) ordenamento do sistema viário e das calçadas, visando à acessibilidade, mobilidade, alargamento de vias e ordenamento espacial;
- b) criação de área para uso público comunitário e instalação de equipamento público de uso coletivo;
- c) recuperação de áreas ambientalmente frágeis;
- d) recuperação e garantia da adequada permeabilidade do solo e do bom uso dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
- e) realocação de assentamentos humanos localizados em áreas de risco;
- f) implantação de bolsões ou terminais modais e intermodais;
- g) implantação de sistema de saneamento para tratamento de esgoto e água.

II- as sugestões de intervenções que visam alcançar os objetivos de qualificação de que trata o inciso I, com as justificativas;

III – o perímetro proposto para a intervenção;

§ 1º. O PQO poderá objetivar, adicionalmente, a implantação de outros programas de política pública do Município afetos à habitação, saúde, educação, mobilidade, transporte coletivo e segurança pública.

§ 2º O PQO não poderá ter por objeto delimitar novas áreas de ZEIS, podendo, no entanto, ter, entre seus objetivos, tornar efetivo o ordenamento de ZEIS, de assentamentos oriundos de regularização fundiária, de HIS ou do MHP e seus entornos.

**Art. 58** As propostas para formulação de PQO de cada localidade poderão ser apresentadas por associação de moradores das localidades, por investidores privados ou pela própria Prefeitura e, uma vez aprovadas, na forma do art. 60, deverão ser implantadas por meio de Projetos de Intervenção de Qualificação – PROIQs, que poderão prever a utilização de quaisquer instrumentos jurídicos ou administrativos de política urbana e de gestão ambiental disciplinados em legislação federal, estadual ou municipal, como, por exemplo, Operações Urbanas Consorciadas, outorga onerosa, transferência do direito de construir, desapropriação, IPTU progressivo, etc.



Parágrafo Único. O Município fica autorizado a firmar convênios, parcerias, contratos, acordos e instrumentos similares com órgãos da administração pública federal e estadual, organizações não-governamentais e entidades privadas objetivando a formulação e a implementação dos PQOs.

## **Seção II - Da consulta Pública para formulação do PQO**

**Art. 59** Encerrado o prazo de que trata o art. 57, as propostas de intervenção serão disponibilizadas pela Prefeitura por meio de consulta pública para debates e contribuições, visando gerar documento técnico único representativo do conjunto dos objetivos de qualificação e respectivas propostas de intervenções para formulação do PQO da localidade.

§ 1º A consulta pública se dará pelo período de 120 (cento e vinte) dias a partir da data final de recebimento das propostas

§ 2º 1 (uma) via de cada proposta será entregue mediante protocolo ao Conselho da Cidade, destinada à avaliação das Câmaras Temáticas afetas ao seu conteúdo, que, obrigatoriamente, deverão convocar representante da Associação de Moradores da localidade para integrar todos os trabalhos relacionados às propostas.

§ 3º 2 (duas) vias de cada proposta serão entregues à Associação de Moradores da localidade para manifestação direta da Comunidade. Se a localidade não tiver associação de moradores constituída, as propostas serão entregues a outras entidades com personalidade jurídica sem fins lucrativos representativa de interesses coletivos da localidade.

§ 4º Durante o período de Consulta Pública o Poder Público promoverá, após a providência do § 3º, ao menos 3 (três) reuniões públicas na localidade para coleta de contribuições para o PQO.

**Art. 60** Concluída a Consulta Pública, a SEDUR, ou órgão que a suceder ou substituir, no prazo de 20 (vinte) dias, elaborará a proposta final do PQO de cada localidade e divulgará por Edital, com cópia endereçada ao Conselho da Cidade e à entidade representativa da localidade, acompanhada de relatório final contendo todas as propostas e contribuições recebidas, incorporadas ou rejeitadas sob fundamentação, e, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, encaminhará à Chefia do Poder Executivo a proposta de PQO para manifestação final em até 30 (trinta) dias.

§ 1º Da decisão do Poder Executivo caberá recurso à Plenária do Conselho da Cidade em reunião extraordinária especialmente convocada para essa finalidade com 15 (quinze) dias de antecedência, da qual deverão estar presentes e ter direito à manifestação a Associação de Moradores da localidade e os representantes das Câmaras Temáticas que participaram da consulta pública.

§ 2º Rejeitado o PQO, novas propostas, elaboradas na forma do art. 57, serão recebidas durante o período de até 3 (três) meses da data da rejeição, reiniciando-se o procedimento de Consulta Pública de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º Após aprovação, o PQO poderá ser revisto a cada 2 (dois) anos, observados os procedimentos contidos nesta Lei.

## **Seção III - Do Chamamento Público de PROIQs para implantação do PQO**

**Art. 61** O PQO aprovado será coordenado pela Prefeitura do Município que promoverá, no prazo de 30 (trinta) dias, o chamamento público para apresentação dos PROIQs, devendo constar do edital a forma de participação social e os critérios para avaliação dos projetos apresentados.

§ 1º Serão admitidos vários PROIQs para a mesma localidade, desde que sejam complementares em relação aos objetivos definidos no PQN. Os PROIQs deverão conter:



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

I – a área de intervenção detalhada e os objetivos de qualificação do PQO que o PROIQ pretende alcançar;

II - os instrumentos e ferramentas administrativas e jurídicas de política urbana ou de gestão ambiental que deverão ser adotados para sua consecução;

III- o cronograma de implantação da intervenção proposta;

IV- estudos técnicos sobre a viabilidade da transformação e o impacto ambiental ou de vizinhança esperado, a justificativa e estudos diagnósticos sobre a situação atual e a pretendida após a intervenção e a compatibilidade com as intervenções propostas;

V - modelagem econômica, considerando especialmente os mecanismos de financiamento, fonte de recursos necessários e constituição de garantias;

VI - a contrapartida pretendida, se houver, que poderá ser exercida na área de intervenção ou fora dela, inclusive por meio de transferência de potencial construtivo, compensação ambiental, concessão de serviço na área da intervenção, entre outras;

§2º. Na hipótese em que for comprovada a impossibilidade técnica ou inviabilidade econômica de atendimento dos parâmetros desta lei ou que o atendimento resulte em comprometimento do objetivo de qualificação proposto no PQO, será possível definir alternativa compatível para flexibilizar os referidos parâmetros.

§ 3º. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos no PQO prevalecerão em relação aos parâmetros estabelecidos nesta lei apenas na área de intervenção e para os objetivos de implantação do PROIQ.

§ 4º. Se da intervenção resultar empreendimento com concessão de exploração de serviços, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos recursos arrecadados durante todo o período de concessão deverão ser destinados à aplicação pelo Município na própria localidade em infraestrutura, equipamentos urbanos, saneamento ambiental e na consecução do PQO e, outro percentual, a ser definido no termo de referência do PROIQ, deverá ser aplicado em qualquer localidade do Município para HIS, realocação de populações em áreas de risco, infraestrutura, saneamento e recuperação ambiental.

§ 5º Na hipótese de inexistência de apresentação de PROIQs devem ser realizados pela Prefeitura novos Chamamentos Públicos a cada 6 (seis) meses.

**Art. 62** Será constituído Comitê Gestor tripartido, de caráter deliberativo, formado, paritariamente, por representantes do Poder Público, representantes da Associação de Moradores, ou, se inexistente, de entidade jurídica sem fins lucrativos e com objeto compatível com o ordenamento da comunidade, e representantes responsáveis pelos PROIQs aprovados. Compete ao Comitê Gestor:

I - Monitorar e avaliar os impactos da transformação urbanística da qualificação pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área objeto da proposta;

II - Estabelecer prioridade nas ações a serem implantadas;

III – Fiscalizar a implantação dos PROIQs, dos recursos e da sua destinação na localidade, conforme § 4º do art. 61.

§ 1º O Comitê Tripartido se reunirá ordinariamente a cada 2 (dois) meses em reunião aberta ao público na localidade, sendo que na primeira reunião serão estabelecidos o calendário de reuniões ordinárias para o período anual e os procedimentos para elaboração de regimento interno.

§2º As deliberações se darão por maioria de 2/3 (dois terços) dos votos sendo exigido quórum mínimo de 70% (setenta por cento) dos membros em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) em segunda convocação e com qualquer quórum em 3ª convocação, havendo intervalo de, no mínimo, 15 (quinze) dias entre as convocações, cuja comunicação deverá ser feita com pelo menos 7 (sete) dias de antecedência.



**Art. 63** Aprovados os PROIQs, o Executivo Municipal editará os atos normativos necessários à sua consecução, inclusive decreto de utilidade pública.

Parágrafo Único. As desapropriações efetuadas nos termos do "caput" deste artigo serão irretratáveis e irrevogáveis uma vez formalizadas as respectivas imissões na posse, vedado ao Poder Público Municipal ou a particulares eventualmente contratados desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a elas relativos.

## TÍTULO V - DA ZONA RURAL E DO IMÓVEL DE DESTINAÇÃO RURAL

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 64** O parcelamento do solo na zona rural e de imóveis com destinação rural, localizados fora dessa zona, se dará por meio de desmembramento ou loteamento rural e o reparcelamento se dará por meio de desdobro ou remembramento de lote rural, observada a legislação agrária.

**Parágrafo Único.** Poderão ser admitidos parcelamentos com dimensões inferiores ao Módulo Rural somente nas hipóteses previstas na legislação agrária, como por exemplo, quando o local em que o imóvel se encontra venha a ser reconhecido, por lei, como comunidade rural ou área que vise a atender interesses de ordem pública da zona rural e àquelas destinadas à regularização ou ao assentamento de trabalhadores comprovadamente rurais.

**Art. 65** A alteração de destinação de uso do imóvel rural para imóvel de fins urbanos somente é admitida quando o imóvel estiver localizado fora da zona rural e observadas as normas do INCRA.

### CAPÍTULO II- DO LICENCIAMENTO MUNICIPAL RURAL

**Art. 66** A Licença Municipal Rural tem finalidade meramente cadastral informativa, complementar à legislação agrária, e deve ser solicitada para parcelamento e reparcelamento de imóveis localizados na zona rural e para imóveis que mantêm a destinação rural, ainda que localizados nas demais zonas do Município. O interessado apresentará à Prefeitura projeto que deverá:

- I- respeitar o módulo rural do Município, ressalvada as exceções permitidas na lei agrária;
- II- ser elaborado em 2 (duas) vias assinadas por profissional habilitado cadastrado no Município,
- III- vir acompanhado da documentação de propriedade do imóvel e de identificação pessoal.

§ 1º. No prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da documentação exigida a Prefeitura emitirá Certidão de Licenciamento Municipal Rural.

§ 2º A Certidão de Licenciamento Municipal Rural não substitui ou dispensa a obtenção pelo interessado da aprovação do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, nas hipóteses exigidas pela lei agrária.

§ 3º. O Oficial do Cartório de Registros de Imóveis deverá solicitar a Certidão de Licenciamento Municipal Rural para proceder à formalização do parcelamento ou reparcelamento e comunicar os registros ao Município, sem custo, no prazo de até 15 (quinze) dias.

## TÍTULO VI – DAS TAXAS, INFRAÇÕES, FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES



## CAPÍTULO I – DAS TAXAS

**Art. 67** Será devido ao Município o pagamento de taxas e tributos incidentes sobre o licenciamento, vistoria, expedição de documentos e certidões e demais serviços previstos nesta lei e em regulamento.

§ 1º As alíquotas e bases de cálculo são as previstas em norma própria, podendo ser objeto de regulamento.

§ 2º São isentos do pagamento:

- I - as obras ou serviços da União, Estados, Municípios, autarquias e fundações públicas;
- II - os programas de habitação de interesse social.

**Art. 68.** Os procedimentos referentes ao lançamento e à cobrança de débitos, inclusive os relativos à atualização monetária, juros e multas pecuniárias, serão os constantes do Código Tributário Municipal e legislação correlata.

## CAPÍTULO II - DAS INFRAÇÕES

**Art. 69** Constituem infração, nos termos desta lei, sem prejuízo das estabelecidas na legislação estadual e federal:

I – executar parcelamento ou reparcelamento sem o respectivo Alvará;

II - executar parcelamento ou reparcelamento em desacordo com o Alvará;

III -usar área ou edificação sem Alvará exigido;

IV- usar área ou edificação em desacordo com Alvará exigido;

V-executar obra ou utilizar equipamento que exponha a risco a segurança de pessoas, de bens e ou do meio ambiente;

VI- causar, durante ou após a conclusão de obra, dano a curso d'água, galeria, via ou equipamento público, ou, sem prévia autorização, obstruí-los;

VII – deixar de constituir garantia exigida por esta lei;

VIII – deixar de transferir área de doação ao Município exigida por esta lei;

IX - desrespeitar qualquer outro dispositivo desta lei.

**Parágrafo Único.** Constitui agravante se as infrações previstas nos incisos I e II são cometidas em área não-parcelável.

## CAPÍTULO III – DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 70** Constatada infração por fiscal da administração pública municipal, será lavrado Auto de infração, independentemente de testemunhas, que deverá conter, no mínimo:

- a) identificação do infrator;
- b) local da infração;
- c) descrição do ato infracional;
- d) imposição imediata de sanção, nas hipóteses expressamente previstas nesta lei;
- e) prazo para apresentação de defesa e para providenciar a regularização sob pena de incidência de multa, conforme previsto no art. 72;
- f) data, identificação e assinatura do funcionário responsável pela emissão do auto de infração.

§ 1º Na hipótese de o proprietário ou o responsável legal estar ausente, a Prefeitura deverá dar-lhe ciência:

I – por meio de notificação com aviso de recebimento, ou

II – por meio de publicação de Edital, quando o endereço do proprietário ou responsável legal for desconhecido.



§ 2º O servidor poderá solicitar auxílio de força policial sempre que houver necessidade para realização de fiscalização ou imposição de sanção.

## CAPÍTULO IV – DAS SANÇÕES

### Seção I – Disposições gerais

**Art. 71** São sanções aplicáveis às infrações a esta lei, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta lei e nas legislações estadual e federal:

I – Multa: imposição de sanção pecuniária;

II – Embargo: ordem de paralização imediata do ato infracional;

III – Interdição: vedação ostensiva, mediante lacração e/ou afixação de placa no local onde a infração foi constatada, contendo ordem de paralização imediata do ato infracional e/ou impedimento de acesso e uso do local, conforme a natureza da infração exigir;

IV – Demolição ou desmonte: obrigação de desfazer, às custas do proprietário, a obra, estrutura ou edificação irregular;

V – Suspensão temporária de habilitação de responsável técnico para atuar no Município.

**Art. 72** Decorridos 30 (trinta) dias da notificação do Auto de Infração, sem que sejam adotadas as medidas para sanar a irregularidade, será imposta multa que poderá ser reaplicada a cada 30 (trinta) dias.

§ 1º Será suspensa a aplicação da multa se o infrator apresentar à fiscalização do Município protocolo comprovando as providências efetivas para obter o alvará exigido ou, nas demais hipóteses de infração, para sanar a irregularidade.

§ 2º Para o efeito do § 1º deste artigo, se a ocorrência não for regularizável, o infrator deverá providenciar à suas expensas a demolição, desmonte e retirada de tudo que tiver sido executado irregularmente, bem como cessar o uso irregular e solicitar vistoria da Prefeitura para comprovação.

§ 3º Perderá o efeito suspensivo a que alude o § 1º se ocorrer a ausência de andamento do processo de regularização pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias por inércia do interessado;

§ 4º A multa será devida em dobro nas hipóteses previstas no art. 69, parágrafo único, art. 75 e, ainda, se o pedido de regularização, de que trata o § 1º, for manifestamente protelatório por ser notória a existência de impedimento que impossibilita a obtenção de alvará.

**Art. 73** São passíveis de embargo as infrações previstas nos incisos I a V do art. 69.

Parágrafo Único. O embargo será imposto após configurado o disposto no *caput* do art. 72, exceto para as infrações previstas nos dos incisos I, III e IV do art. 69, quando o embargo será imposto concomitante à lavratura do auto de infração.

**Art. 74** São passíveis de Interdição, imposta concomitante à lavratura do auto de infração, as infrações em que seja constatado risco iminente à vida ou grave e eminente dano ao meio ambiente.

Parágrafo Único - O acesso ao local ou a execução dos trabalhos durante a interdição somente será permitida para sanar eventual situação de risco ou para retirada de bens perecíveis, após requerimento do interessado.

**Art. 75** É facultado à Prefeitura Municipal executar as obras e serviços necessários para cessar os riscos de que trata o inciso V do art. 69 e 74 e solucionar os danos ou a obstrução de que trata o inciso VI do art.69, sendo as despesas cobradas do proprietário, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

**Art. 76** Nas hipóteses de reincidência das irregularidades relativas às infrações V e VI do art. 69 e art. 74, o responsável técnico, mediante processo administrativo, poderá ter suspensa sua habilitação para atuar no Município pelo prazo de até 2 (dois) anos.



**Art. 77** São passíveis de punição, com exoneração do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas ou pratiquem atos que visem burlar esta lei.

## **Seção II - Dos prazos e procedimentos**

**Art. 78** O prazo para apresentação de defesa com pedido de reconsideração contra a aplicação de qualquer sanção será de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da ciência da autuação.

§ 1º Se a defesa for indeferida, caberá recurso, dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão, observada a hierarquia administrativa do setor competente.

§ 2º O prazo para formalização do recurso será de 20 (vinte) dias úteis, contados a partir da data da notificação do indeferimento da defesa ao infrator ou da sua publicação nos atos oficiais do Município.

§ 3º A defesa e o recurso serão recebidos com efeito devolutivo.

**Art. 79** Será instaurado Comitê permanente, composto por técnicos da Secretária de Obras, Secretária de Desenvolvimento Urbano, Secretária de Meio Ambiente e pela Defesa Civil do Município, responsável pelos procedimentos de preparação e execução de ordem para demolição.

## **TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 80** Os pedidos de Licenciamento Urbanístico protocolados até a data da publicação desta lei, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso, dentro dos prazos legais, poderão ser analisados integralmente de acordo com a legislação anterior, exceto nos casos de manifestação formal do interessado no prazo de 60 (sessenta) dias da publicação desta lei, para que análise se dê integralmente de acordo com esta lei.

§1º Os projetos de parcelamento já aprovados pela Prefeitura Municipal até a data da publicação desta Lei, terão prazo de 120 (cento e vinte) dias para o Registro de Imóveis, sob pena de perder a validade.

§2º Os Alvarás urbanísticos expedidos mantêm prazo de validade especificado no documento expedido, podendo ser renovados uma única vez na sistemática da lei antiga, após, deverão ser adequados à disposição desta lei.

**Art. 81** Os tipos de usos instalados e licenciados em zona ou tipo de via incompatíveis com as exigências desta lei poderão ter seu alvará renovado por no máximo 5 (cinco) anos da publicação desta lei, podendo ser renovados após esse prazo apenas se submetidos ao EIV.

**Art. 82** As restrições convencionais ou contratuais constantes de memoriais de parcelamento do solo são complementares às estabelecidas nesta lei.

**Art. 83** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Prefeitura Municipal, ouvido o Conselho da Cidade.

**Art. 84** O art. 114 da Lei nº 655 de 16/11/1983 passa a ter a seguinte redação:

Art. 114 - Será concedido “habite-se” parcial nos seguintes casos:

- a) quando se tratar de uma edificação composta de parte comercial e parte residencial e puder cada uma ser utilizada independentemente concluída;
- b) revogado;
- c) quando se tratar de mais de uma edificação construída no mesmo lote, exceto Residencial Multifamiliar, devendo estar prontas as obras necessárias para o perfeito acesso à edificação que estiver concluída.



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

**Art. 85** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se a Lei nº 608, de 25/06/1981, a Lei 609, de 25/06/1981, a Lei 699 de 03/09/85, os arts. 1º, 2º e 3º da Lei 706 de 01/11/89, a Lei 908, de 23/12/92, a Lei 971, de 22/09/94, e demais disposições contrárias a esta lei, permanece em vigor a Lei nº 1.828 de 22/12/2011.

Prefeitura Municipal de Paraty,

**Carlos José Gama Miranda**  
Prefeito Municipal