

Mensagem à Câmara nº. 041/2023

Prefeitura de Paraty, em 01 de dezembro de 2023

À sua Excelência o Senhor
Paulo Sérgio Conceição dos Santos
Presidente da Câmara Municipal de Paraty

Assunto: Projeto de Lei Complementar que “Altera dispositivos da Lei Complementar nº. 048, de 16 de junho de 2017, e dá outras providências”.

Senhor Presidente;

Pela presente mensagem encaminho à esta Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que “Altera dispositivos da Lei Complementar nº. 048, de 16 de junho de 2017, e dá outras providências”.

Pela presente mensagem, envio a essa egrégia Casa Legislativa, para apreciação e votação, o Projeto de Lei Complementar que altera dispositivos da Lei Complementar nº. 048, de 16 de junho de 2017.

As alterações objetivam o aperfeiçoamento da legislação urbanística do Município de Paraty, além de complementar alguns dispositivos que carecem de regulamentação. As atualizações abrangem modificações referentes aos parâmetros urbanísticos em determinadas localidades, e, ainda parâmetros relativos à Zona de Apoio Náutico e as Zonas de Habitação de Interesse Social, buscando melhor aplicabilidades nestas outras zonas específicas

Face ao exposto solicito aos Nobres Edis, a apreciação e votação do projeto enunciado de forma **URGENTE, URGENTÍSSIMA** por tratar-se de matéria de relevância e grande interesse público.

Cordialmente;

LUCIANO DE OLIVEIRA VIDAL
PREFEITO DE PARATY



(24) 3371-9915
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br
secretariaexecutiva@prefeituradeparaty.com.br



Rua José Balbino da Silva nº 142,
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. _____/2023

“Altera dispositivos da Lei Complementar nº. 048, de 16 de junho de 2017, e dá outras providências”.

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

Art. 1º - Fica alterado o parágrafo único do art. 3º, da Lei Complementar nº. 048, de 16 de junho de 2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º. [...]

§ 1º. Na ZQR-5 da localidade Laranjeiras os afastamentos laterais serão a soma de 5,00m, respeitando o mínimo de 1,50m para quaisquer desses afastamentos com relação à construção.

§ 2º. Na ZQR-1 da localidade Chapéu do Sol, a altura máxima da edificação será de dezesseis metros nas áreas do núcleo habitacional localizadas até a cota altimétrica de vinte metros, dentro do polígono dois demarcado na Portaria nº. 402, de 13 de setembro de 2012 do IPHAN.

§ 3º. Na ZQM das localidades Ilha das Cobras e Parque da Mangueira será admitida a supressão dos afastamentos mínimos frontal, de fundos e entre edificações, desde que atendidos os demais parâmetros para a zona e observado o disposto no Código Civil Brasileiro no tocante aos Direitos de Vizinhaça.

§ 4º. Para as ZEIS serão usados os parâmetros da ZQR-1 até a criação de lei específica para a área.

§ 5º. Será permitido o uso Residencial Multifamiliar (RE-M) para os lotes iguais ou maiores de mil e duzentos metros quadrados na ZQR-4.

§ 6º. Em ZAN – Zona de Apoio Náutico será admitida altura de até treze metros para galpões de atividade de marina. Os demais usos deverão seguir a altura máxima permitida para a Zona.



§ 7º. Será admitido altura de treze metros para edificações comerciais de grande porte (NR-E) destinadas a comércio varejista (Shopping Center / Supermercado) e instalações permanentes destinadas a feiras e convenções (Centros de Convenções) com área construída superior a três mil metros quadrados.

§ 8º. Para ZRU – Zona Rural será aplicada os parâmetros relativos aos afastamentos mínimos e aos índices urbanísticos (taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento do terreno) da ZDQ-4 até que se dê a criação de lei específica para ZRU – Zona Rural.

§ 9º. Será admitido excepcionalmente a supressão dos afastamentos laterais para as edificações de uso comercial em lotes com testada para a Avenida Roberto Silveira, Rua Lourival Valentim dos Santos e Rua Felipe Maciel de Azevedo, não se aplicando às pousadas, flats, hotéis e similares, devendo ser observado o disposto na Lei nº. 10.406/2002 – Código Civil Brasileiro, no tocante aos Direitos de Vizinhança.

§ 10. Será admitida a supressão do afastamento de fundos para a construção de edícula nos lotes iguais ou maiores que quatrocentos e cinquenta metros quadrados em ZQR-2, em toda ZQR-3 e nos lotes iguais ou maiores que quatrocentos e cinquenta metros quadrados em ZQR-4, observando o disposto a seguir:

I – Entende-se por edícula uma pequena construção destinada ao abrigo de atividades complementares e de apoio à edificação principal, não podendo esta constituir unidade de moradia independente;

II – Observados os afastamentos, a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento (CA), previstos em legislação;

III – A altura máxima não ultrapasse quatro metros e cinquenta centímetros, incluindo eventuais elementos sobre a cobertura;

IV – a área construída da edícula não deverá exceder dez por cento da área total do lote para lotes de até quatrocentos e cinquenta metros quadrados. Para lotes maiores que quatrocentos e cinquenta metros quadrados a área máxima da edícula será de quarenta e cinco metros quadrados.



§ 11. No loteamento denominado Parque da Mata, 1º Distrito deste Município, em toda a poligonal da área do projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de Paraty serão aplicados os parâmetros da predominante Zona de Qualificação Residencial 04 – ZQR-04.

§ 12. No loteamento denominado Jardim Ponte Branca, 1º Distrito deste Município, em toda a poligonal da área do projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de Paraty serão aplicados os parâmetros da predominante Zona de Qualificação Residencial 03 – ZQR-03.

§ 13. No loteamento denominado Jardim Mariângela, 2º Distrito deste Município, em todas as poligonais das áreas dos lotes do projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de Paraty serão aplicados os parâmetros da Zona de Desenvolvimento Qualificado 05 – ZDQ-05 podendo ser admitidas testadas de lotes com as larguras inferiores a mínima exigida devendo estar de acordo com o projeto do loteamento.

§ 14. No parcelamento do solo denominado Condomínio de Lotes Ilha do Itú, 1º Distrito deste Município, em todas as poligonais das áreas dos lotes do projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de Paraty serão aplicados os parâmetros da Zona de Desenvolvimento Qualificado 05 – ZDQ-05.

§ 15. Os Lotes a direita de quem acessa a Rua Flávio Gama (antiga Rua da Caixa D'água) do Bairro Caborê, serão aplicados os parâmetros da Zona de Preservação Paisagística 02 – ZPP-02: Lote nº. 32, Lote nº. 66, Lote nº. 86, Lote nº. 104, e Lote nº. 124 – Lotes devidamente cadastrados e numerados pelo Cadastro Imobiliário Municipal.

§ 16. Os Lotes a esquerda de quem acessa a Rua Flávio Gama (antiga Rua da Caixa D'água) do Bairro Caborê, serão aplicados os parâmetros da Zona de Qualificação residencial 04 – ZQR-04: Lote nº. 149, Lote nº. 150, Lote nº. 842, Lote nº. 870, Lote nº. 900, Lote nº. 920, Lote nº. 940, Lote nº. 960, Lote nº. 980, Lote nº. 1.000, Lote nº. 1.020 – Lotes devidamente cadastrados e numerados pelo Cadastro Imobiliário Municipal.

§ 17. Nas áreas de terras adjacentes e a montante da Rodovia BR-101, especialmente localizadas entre o Rio Matheus Nunes e os limites da Zona



Rural até a cota altimétrica de vinte metros, 1º Distrito deste Município serão aplicados os parâmetros da Zona de Qualificação Residencial 04 – ZQR-04.

§ 18. Nas áreas de terras adjacentes e a montante da Rodovia BR-101 especificamente localizadas a margem direita do Rio Perequê-Açu, onde era enquadrada na Zona de Qualificação Residencial nº. 05 – ZQR-05, serão aplicados os parâmetros da Zona de Qualificação Residencial 02 – ZQR-02 até a cota altimétrica vinte metros.

§ 19. Os processos referentes aos projetos urbanísticos da modalidade “Retificação de área (m²)”, após a análise técnica da SEDUR, deverão ser encaminhados ao Secretário de Desenvolvimento Urbano – SEDUR para a assinatura /chancela referente às Áreas Institucionais confrontantes ao imóvel objeto do processo para posterior aprovação do projeto com a emissão do Alvará de Retificação de Área.

Art. 2º - Fica alterado o inciso VIII, do art. 5º, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º. [...]

(...)

VIII – quinze metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público da rodovia BR – 101 e quinze metros para cada lado a partir do eixo da Rodovia RJ – 165.

Art. 3º - Fica alterado o inciso V, do art. 6º, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º. [...]

(...)

V – quinze metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público da Rodovia BR – 101 e quinze metros para cada lado a partir do eixo da Rodovia RJ – 165; e

Art. 4º - Ficam acrescidos os §§ 1º a 3º no art. 12, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12. [...]

§ 1º. As áreas permeáveis do terreno são aquelas dotadas de vegetação ou que apresentam recobrimentos permeáveis, de forma a favorecer a drenagem natural de águas pluviais, possibilitando que estas possam infiltrar no solo e se integrar ao lençol freático.

§ 2º. A Taxa de Permeabilidade mínima será de quinze por cento.

§ 3º. A Taxa de Permeabilidade não considera os calçamentos não-permeáveis, as áreas de estacionamento coberto e as áreas abertas de lazer (piscinas, quadras, etc.).

Art. 5º - Fica alterado o art. 13 da Lei Complementar nº... 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 13. [...]

(...)

III – beiral com até um metro e vinte centímetros de largura;

(...)

§ 1º. 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 um metro e meio acima da cota de meio-fio do logradouro público adjacente.

§ 2º. Beiral com largura superior a um metro e vinte centímetros será considerando, em sua totalidade, como área compatível para o efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 6º - Acrescenta o § 5º e alínea b ao art. 14, da Lei Complementar nº. 048/2017:



(24) 3371-9915
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br
secretariaexecutiva@prefeituradeparaty.com.br



Rua José Balbino da Silva nº 142,
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000

Art. 14. [...]

(...)

b) A fachada ativa visa melhorar a interação dos pedestres com o pavimento térreo das edificações e se caracteriza como o uso não residencial com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres, de modo a facilitar o acesso a comércios e serviços.

(...)

§ 5º. A porção do pavimento térreo destinada a fins não residenciais não será computada para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), nos empreendimentos imobiliários com fachada ativa.

Art. 7º - Fica alterado o parágrafo único do art. 16, da Lei Complementar nº. 048/2017:

§ 1º. Na ZQO, ZDQ-01, ZDQ-02, ZPBH-01 e ZPBH-02 o uso NR-G somente é admitido em via secundária, principal ou rodovia.

§ 2º. O uso NR-E somente é admitido em via principal ou rodovia, com exceção para instalação de rede de telecomunicações (central telefônica e Estação Rádio Base – ERB), desde que comprovada à necessidade técnica para a escolha do local.

Art. 8º - Ficam alterados os §§ 1º ao 4º do art. 17, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 17. [...]

§ 1º. O Residencial Multifamiliar deverá ter área máxima de quinze mil metros quadrados, podendo alcançar até vinte e cinco mil metros quadrados desde que a cada cinco mil metros quadrados a mais seja reduzido vinte por cento de Coeficiente de Aproveitamento (CA) do lote.

§ 2º. O Residencial Multifamiliar 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.



§ 3º. Será permitido apenas um acesso na testada do lote para o uso Residencial Unifamiliar, sendo sua extensão limitada a cinco metros.

§ 4º. Para o Residencial Multifamiliar os acessos deverão atender as seguintes exigências:

I – o acesso terá extensão limitada a cinco metros e a soma da extensão de casa acesso deverá ocupar no máximo cinquenta por cento da testada do lote;

II – para testadas com mais de um acesso, o intervalo entre estes não poderá ser menor que cinco metros.

§ 5º. Aplicam-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, sendo permitido o “habite-se” parcial, conforme o exposto no art. 84.

§ 6º. Para todos os tipos de uso do solo, o rebaixamento das guias deverá obedecer aos mesmos critérios relativos às dimensões e aos espaçamentos dos acessos.

Art. 9º - Fica alterado o *caput* do art. 18, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18. [...]

I – (...)

a) Comercial Local – é o comércio varejista, tal como padaria, açougue, quitanda, mercearia, bazar, armarinho, sapataria, papelaria, farmácia, lanchonete, lotéricas e restaurantes de até seis mesas correspondendo a até trinta assentos, lojas de conveniências, etc.

II – (...)

c.) Industrial Geral – beneficiamento de produtos agroflorestais, beneficiamento industrial familiar de pescado de pequeno porte, alambiques, etc. Mercearia,

carpintaria, marmoraria e serralheria serão permitidas apenas em locais com entorno predominantemente de uso comercial.

III – Serviço de Apoio – bancos, agências de viagens e passagens, porto de gasolina, oficina mecânica, etc.

IV – Serviços de Educação não seriados – cursos de idiomas, escolas de informática, escolas de dança, de música, autoescola, etc.

Art. 10 – Fica alterado o art. 21, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 11 – Fica alterado o *caput* do art. 48, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 48. No condomínio urbanístico a área interna ao perímetro será de até cem mil metros quadrados e as vias de acesso ao sistema viário público deverão ser pavimentadas pelo empreendedor.

§ 1º. A faixa de estacionamento das vias internas poderá ser substituída por área verde ou acrescida à calçada.

§ 2º. Será admitida a aprovação de empreendimento, cuja área do perímetro seja superior a cem mil metros quadrados, na hipótese de condomínio de lotes, assim entendido como a modalidade prevista pela Lei 13.465/2017, que alterou a Lei 6.766/79, mediante as seguintes condições a serem atendidas pelo empreendedor:

I – criação de acesso público, externo ao condomínio, à praia que lhe for limítrofe, na hipótese de não existir via que atenda a essa finalidade;

II – na hipótese do inciso I, a via de acesso poderá ser executada em área não contígua ao empreendimento, desde que demonstrada maior eficácia e melhor atendimento ao interesse público;

III – nos empreendimentos de que trata este parágrafo, o empreendedor deverá oferecer, a título de compensação ambiental adicional, o equivalente a dez por cento do total de área do projeto, que poderá ser localizado fora do perímetro do condomínio, sem prejuízo das obrigações previstas no art. 34, § 1º, desta Lei.

IV – nos empreendimentos de que trata este parágrafo, as áreas institucionais destinadas ao Município pelo empreendedor, seguirão com o mesmo percentual previsto para loteamentos comuns, sendo que, obrigatoriamente, estas áreas deverão estar fora do perímetro fechado do condomínio, ainda que sejam contíguas ao limite do projeto.

Art. 12 – Fica alterado a alínea d, do inciso II, do art. 50, da Lei Complementar 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 50. [...]

(...)

II – (...)

d.) indicação de área a ser doada ao Município, correspondente a dezoito por cento da área total da propriedade, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 34;

Art. 13 – Fica alterado o § 1º, do art. 52, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 52. [...]

§ 1º. O tamanho do lote resultante do desdobro deverá observar o disposto no art. 7º. E para os lotes resultantes de remembramentos aprovados antes da Lei Complementar nº. 048/2017 será admitido o desdobro resultando no lote original anteriormente aprovado no projeto do loteamento.



Art. 14 – Fica suprimido o parágrafo único do art. 55, da Lei Complementar nº. 048/2017.

Art. 15 – Ficam acrescidos os arts. 55-A ao 55-C no TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA DE GESTÃO TERRITORIAL, Capítulo I – Do estudo de Impacto de Vizinhança, da Lei Complementar nº. 048/2017, com a seguinte redação:

Art. 55-A. Ficam sujeitos à realização ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), as atividades enquadradas como Uso Não-residencial Especial (NR-E), loteamentos e condomínios urbanísticos com área superior a quinze mil metros quadrados, conforme disposto no art. 18 desta Lei.

Art. 55-B. Entende-se por Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) o documento destinado ao conhecimento público, escrito em linguagem simplificada, contendo de forma resumida e sintetizada, as informações contidas no EIV.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, competente para o licenciamento urbano, deverá analisar e emitir o Termo de Referência para elaboração do EIV/RIV, contendo, no mínimo, as seguintes exigências:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 55-C. A aprovação do projeto do empreendimento ou atividade objeto do EIV/RIV se dará mediante:



- I – aprovação do EIV/RIV pelo órgão responsável pelo licenciamento urbano;
- II – o Termo de Compromisso assinado, contendo a relação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias urbanísticas, bem como as ressalvas contidas no Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança aprovado, quando for o caso.
- § 1º. O certificado de conclusão de edificação (habite-se) e o alvará de funcionamento dos empreendimentos e atividades que sejam exigidos EIV/RIV serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no termo de compromisso.
- § 2º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta pública durante trinta dias no endereço eletrônico do Poder Executivo Municipal.
- § 3º. O empreendimento ou atividade obrigada a apresentar o Estudo de Impacto Ambiental ou respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), requerido nos termos da legislação específica, poderá apresentar o EIV/RIV junto com o EEIA/RIMA.

Art. 16 – Ficam alterados o § 2º e o *caput* do art. 57, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 57. A contar da data de início de vigência desta Lei, serão recebidas pela Prefeitura de Paraty propostas indicando as necessidades de qualificação de cada localidade para formulação do seu PQO, que deverão conter:

(...)

§ 2º. O PQO não poderá ter 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 HMP e seus entornos.

Art. 17 – Fica alterado o art. 83, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:



Art. 83. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados e decididos pela Prefeitura Municipal de Paraty com o Secretário de Desenvolvimento Urbano – SEDUR, ouvido o Corpo Técnico da SEDUR e o Conselho da Cidade, quando ativo, podendo, a critério do secretário, ser encaminhados à Procuradoria Geral do Município.

Art. 18 – Ficam alterados as alíneas b e c, do art. 84, da Lei Complementar nº. 048/2017, passando a vigorar com a seguinte redação:

b.) quando se tratar de edificação multifamiliar, caso em que poderá ser concedido o “habite-se” parcial para a unidade residencial que esteja completamente concluída e desde que estejam concluídas toas as obras de infraestrutura do residencial multifamiliar e todas as áreas de uso comum (acesso, muros, portarias, piscina e etc.);

c.) quando se tratar de mais de uma edificação construída no mesmo lote, devendo estar prontas às obras necessárias para o perfeito acesso aquela que estiver concluída.

Art. 19 – Fica acrescido no anexo I, da Lei Complementar nº. 048/2017 a seguinte redação complementar na ordem alfabética:

Taxa de Permeabilidade: relação entre áreas descobertas e permeáveis do terreno e a sua área total.

Mezaninos: piso elevado de um compartimento, com altura reduzida, sem fechamento ou divisões compartimentadas, cobrindo apenas parcialmente a área do mesmo em no máximo cinquenta por cento, com acesso, ventilação e iluminação exclusivamente pelo pavimento inferior, e satisfazendo as alturas mínimas exigidas pela legislação.

Sótão: área que poderá ser aproveitada sob a estrutura da cobertura da edificação. Para o aproveitamento desta área, não será permitida a elevação de paredes no perímetro da edificação e as aberturas serão permitidas apenas no oitão, empena ou frontão, ou ainda em forma de mansardas.

Art. 20 – Fica acrescido o art. 86 na Lei Complementar nº. 048/2017, com a seguinte redação:



Art. 86. Havendo divergências entre o texto desta Lei e seus anexos, prevalecerá o texto da Lei.

Art. 21 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura de Paraty, em XX de XXXXXXXXXXXX de 2023

LUCIANO DE OLIVEIRA VIDAL
PREFEITO DE PARATY



(24) 3371-9915
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br
secretariaexecutiva@prefeituradeparaty.com.br



Rua José Balbino da Silva nº 142,
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000