

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DO PAULISTA

GABINETE DO PREFEITO
LEI Nº 5.467/2025

EMENTA: Institui normas urbanísticas especiais para a produção de Conjuntos Habitacionais Populares com até 49 (quarenta e nove) unidades, dispondo sobre o número de vagas de estacionamento, a Taxa de Solo Natural (TSN) e os parâmetros de iluminação e ventilação, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO PAULISTA, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas urbanísticas específicas para os Conjuntos Habitacionais Populares com até 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais, no âmbito do Município de Paulista, enquadrados nas Leis Federais nº 11.124/2005 e nº 14.620/2023.

Parágrafo Único. As disposições desta Lei prevalecerão sobre as normas gerais da legislação de uso e ocupação do solo do Município de Paulista para os empreendimentos de que trata o *caput*, aplicando-se as normas gerais de forma subsidiária e no que não conflitem com o presente diploma.

Art. 2º Cada unidade habitacional deverá dispor de 1 (uma) vaga de estacionamento, podendo ser destinada a automóveis ou motocicletas, observadas as seguintes proporções e dimensões mínimas:

§ 1º No mínimo 50% (cinquenta por cento) do total de vagas deverão ser destinadas a automóveis; as demais poderão ser destinadas a motocicletas.

§ 2º As vagas para automóveis deverão ter acesso livre e dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento.

§ 3º As vagas para motocicletas deverão ter dimensões mínimas de 2,00m (dois metros) de comprimento por 1,00m (um metro) de largura.

Art. 3º Será obrigatória a pavimentação dos acessos de pedestres dentro do lote com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e calçada no entorno de todo o perímetro da edificação medindo no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros).

Parágrafo Único: Na pavimentação da calçada de acesso de pedestres, não será permitido obstáculo de caráter permanente, que impeça o seu livre trânsito.

Art. 4º Será permitida a redução na TSN (taxa de solo natural) em empreendimentos habitacionais com construção até 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais, sendo obrigatória a pavimentação de acesso de pedestre, pátio de manobra e calçada de proteção ao embasamento da edificação. A taxa de solo natural não poderá ser inferior a 20%. **(Texto alterado pela Emenda Modificativa nº 228/2025)**

Art. 5º Para empreendimentos com até 02 pavimentos, enquadrados no Art. 1º desta Lei, fica estabelecido Iluminação e Ventilação através de áreas internas, das seguintes formas:

Tabela 1 – Iluminação e Ventilação através de Áreas Internas

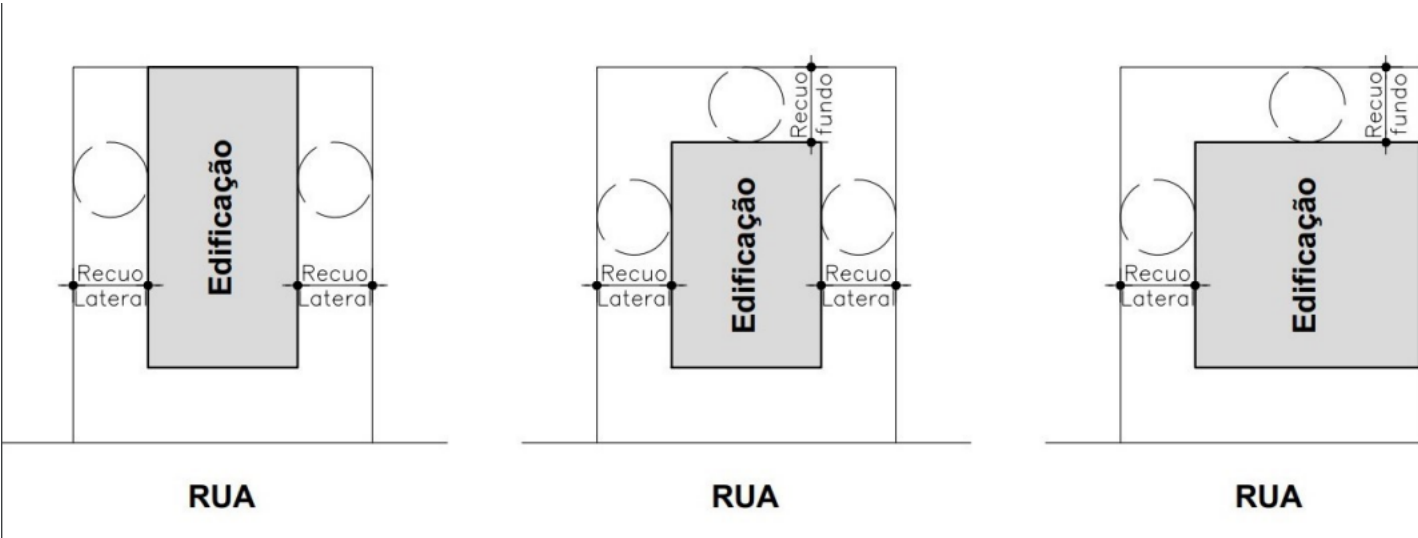
EDIFICAÇÃO ATÉ 02 PAVIMENTOS			
COMPARTIMENTOS	Área Semiaberta	Área Fechada	
	Círculo Inscrito (Diâmetro Mínimo)	Dimensão Mínima	Área (m²)
Permanência Prolongada	1,50m	3,00m	6,00
Permanência Transitória	1,50m	1,50m	3,00

Observações:

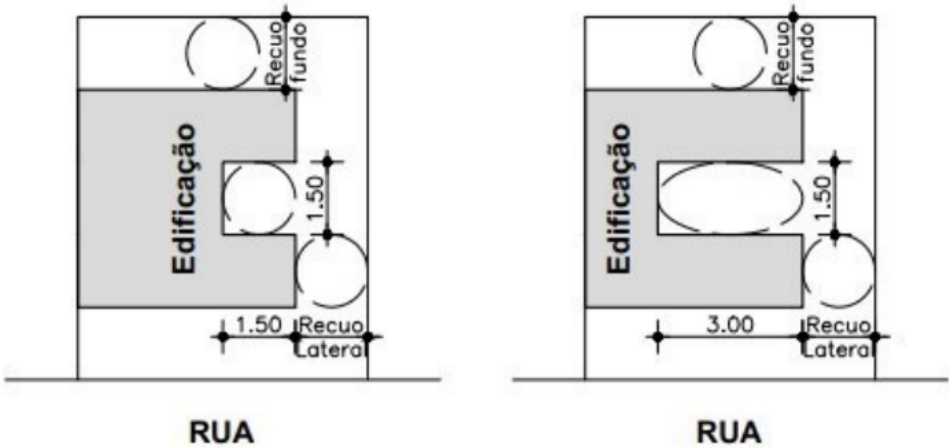
1. Considera-se área interna, toda área limitada pelas paredes da edificação e uma ou mais divisas;
2. Considera-se área interna semiaberta, àquela limitada por parede e/ou paredes da edificação e linhas e/ou linhas de divisa;
3. Considera-se área interna fechada, àquela limitada por paredes e/ou paredes da edificação e linhas e/ou linhas de divisa.

Figuras:

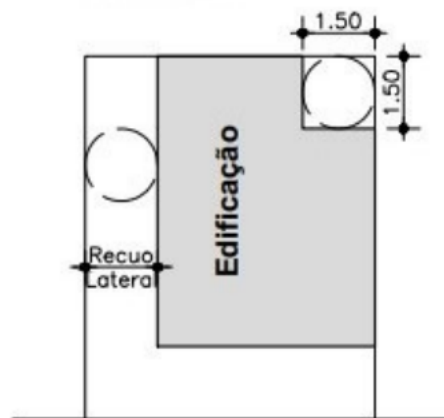
4. I – Área Aberta



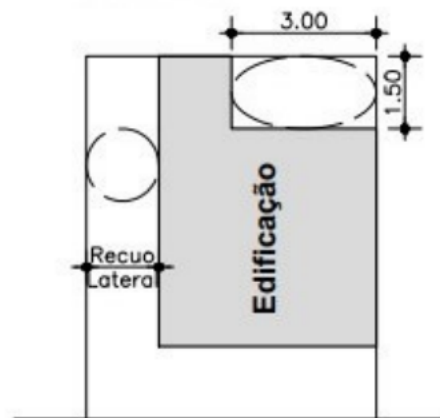
II – Área Semiaberta



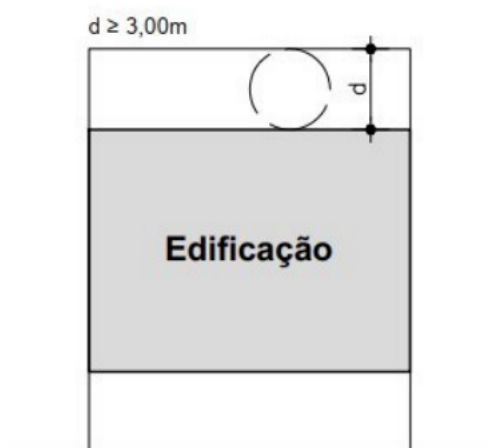
III – Área Fechada



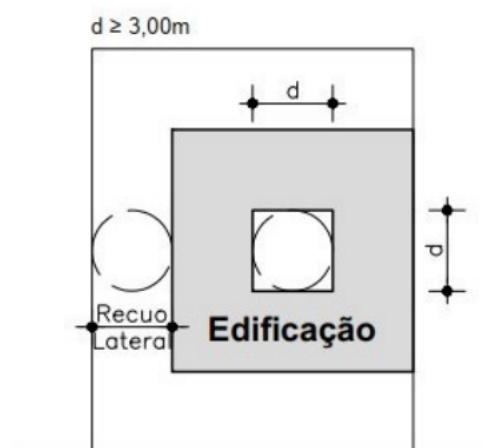
RUA



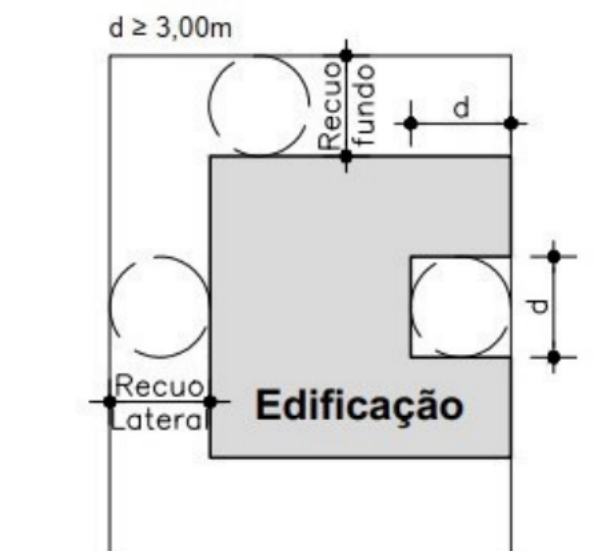
RUA



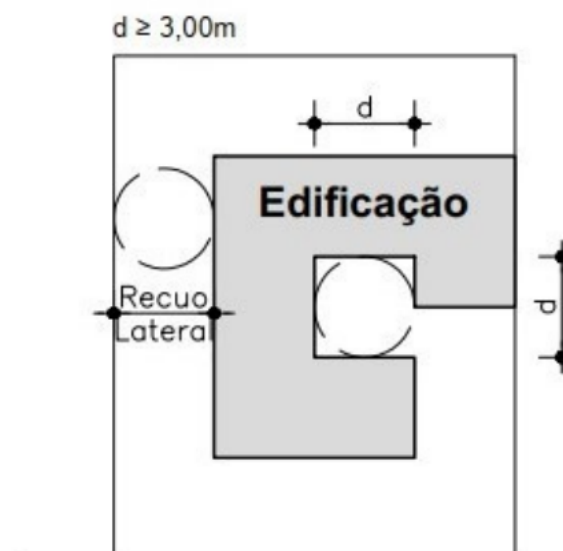
RUA



RUA



RUA



RUA

Observações:

1 – Poderá ser substituído um Círculo por uma Elipse inscrita na área interna. Desde que as medidas dos eixos sejam resultantes da multiplicação do diâmetro mínimo obrigatório pelos coeficientes 0,85 e 1,40, respectivamente para os eixos menor e maior.

Condição:

$E = 1,40 \times d$ (Eixo maior da elipse);

e = 0,85 x d (Eixo menor da elipse);
d = diâmetro do círculo inscrito.
2 – Quando houver vãos abertos, em faces opostas e pertencentes a unidades imobiliárias distintas, a distância mínima entre eles será de 3,00m (três metros);
3 – Quando houver vãos abertos em face oposta a uma parede cega, pertencentes a unidades imobiliárias distintas, a distância mínima entre o vão aberto e a parede cega será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
4 – Quando houver vãos abertos, em face opostas e pertencentes a mesma unidade imobiliária, a distância mínima entre eles será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
5 – Quando houver aberturas de janelas ou vãos abertos perpendiculares com as linhas das divisas menores de 0,75m (setenta e cinco centímetros), deverão estar providos de elementos antidevassa, com altura igual ou superior ao pé-direito e profundidade mínima de 0,75m (setenta e cinco centímetros).
Art. 6º Os compartimentos, quando iluminados e ventilados através de passagens cobertas, deverão obedecer ao estabelecido na Tabela 2 desta Lei, observado, ainda, o disposto nos parágrafos deste artigo.
§1º Nos compartimentos iluminados e ventilados, através de terraços ou varandas, a distância entre o vão iluminante e a parede de fundo do compartimento iluminado deverá ser no máximo igual a 03 (três) vezes o seu pé direito. (ver Exemplo 03 da Tabela 2).

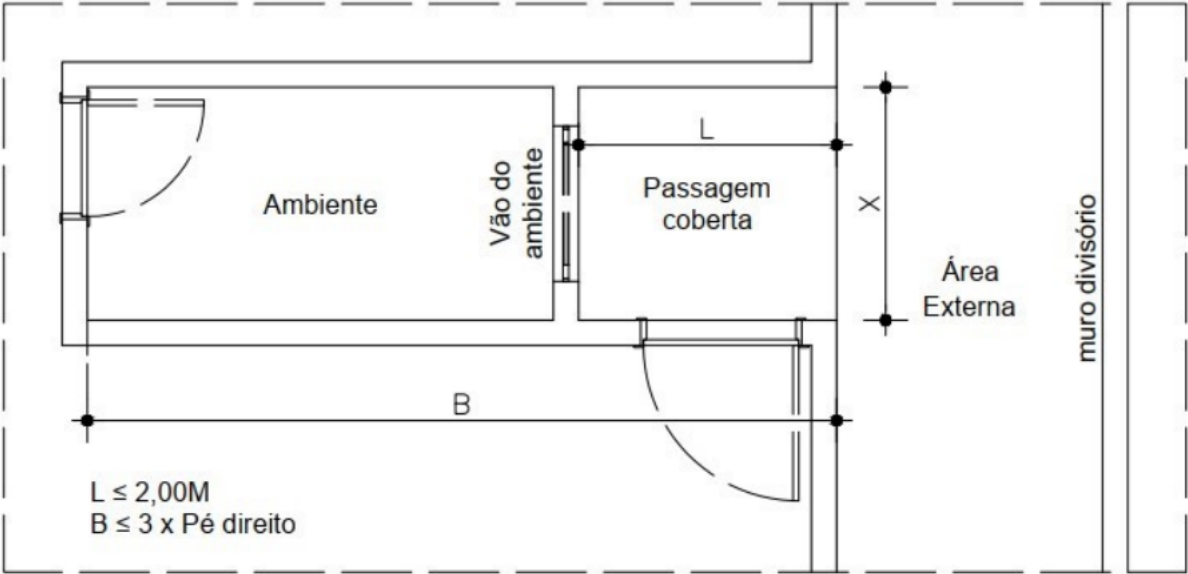
§ 2º Os compartimentos, com abertura de vãos diretamente para o exterior, através de uma única parede, deverão ter uma profundidade máxima de 2,5 (duas e meia) vezes a sua largura (ver Exemplo 04 da Tabela 2).

Tabela 2 – Iluminação e Ventilação através de passagem coberta

Compartimentos	Área mínima do vão da passagem coberta (m²) $h \times X$	Distância máxima da passagem coberta (m) L
Permanência Prolongada	2,40m	2,00m
Permanência Transitória	1,00m	2,00m

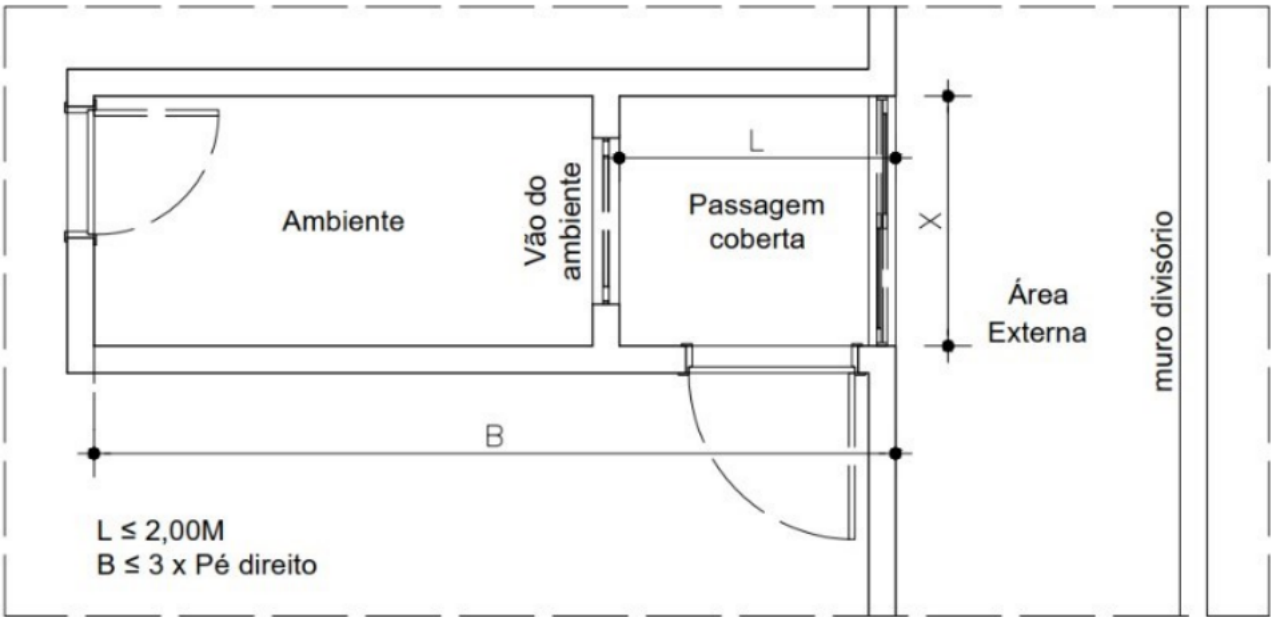
Figuras:

Exemplo 1



PLANTA BAIXA

Exemplo 2



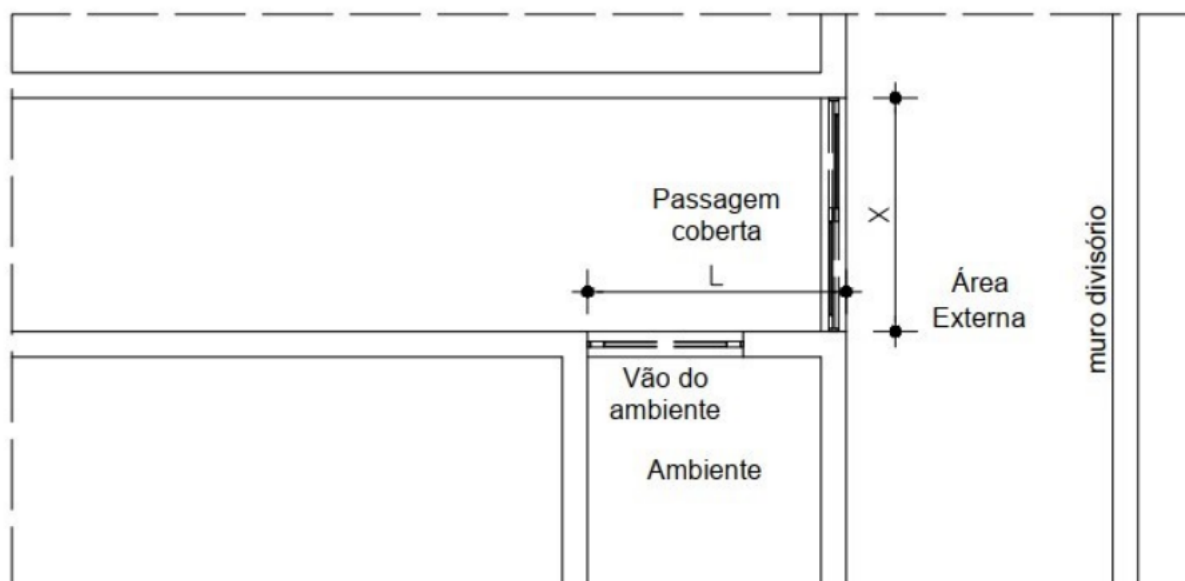
PLANTA BAIXA

Exemplo 3



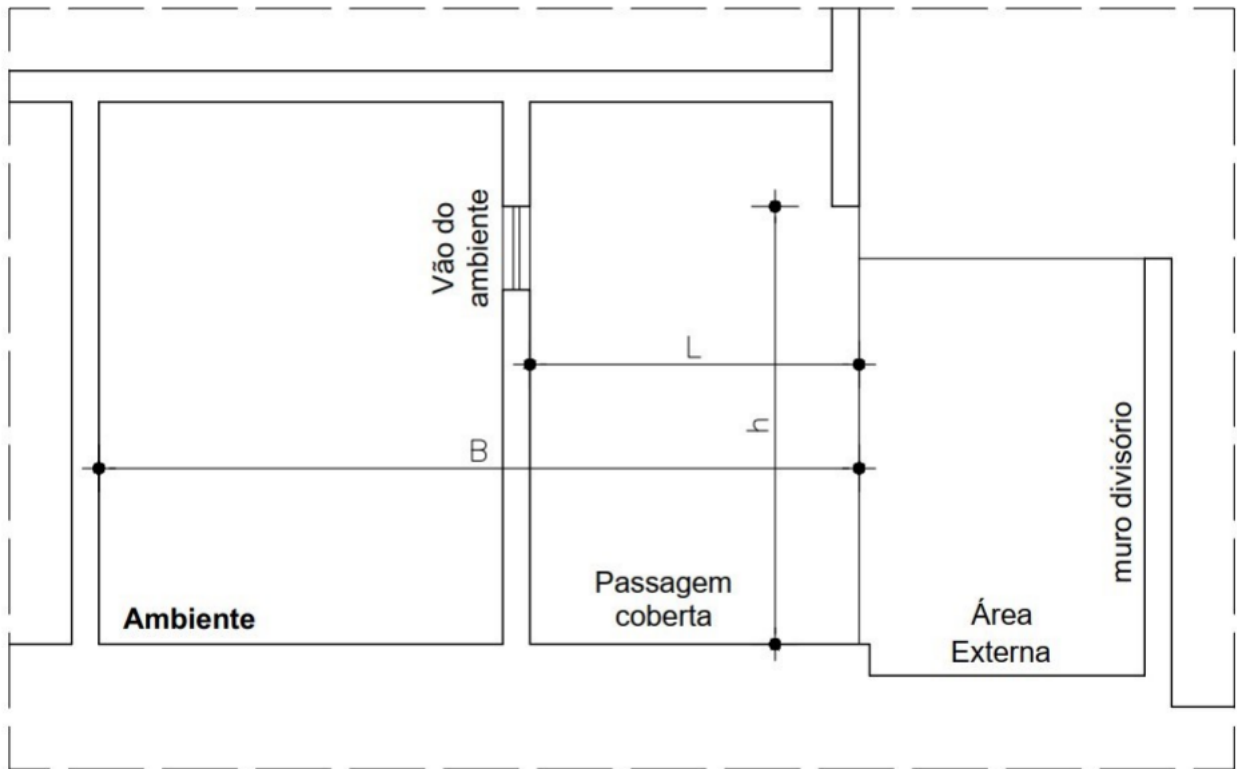
PLANTA BAIXA

Exemplo 4



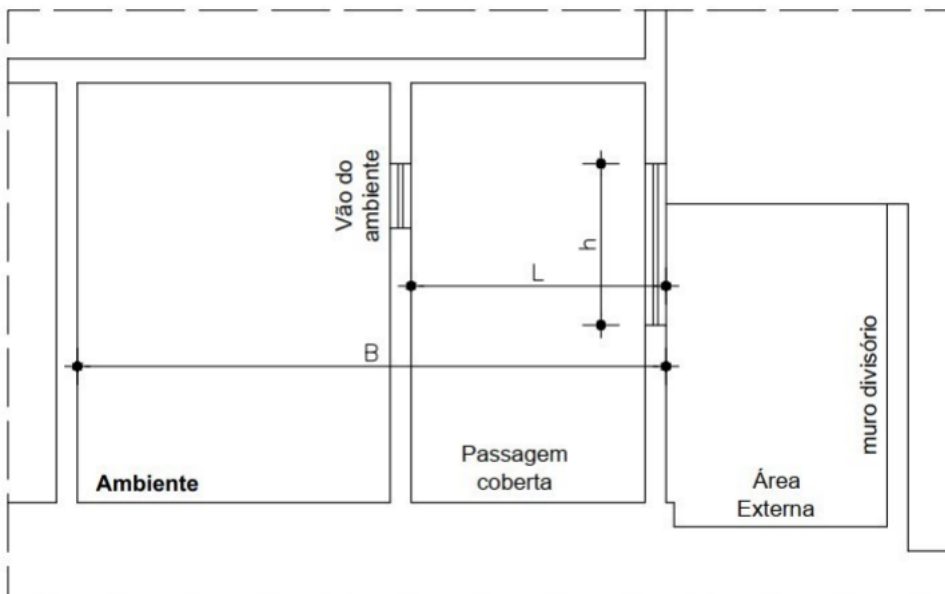
PLANTA BAIXA

Exemplo 5



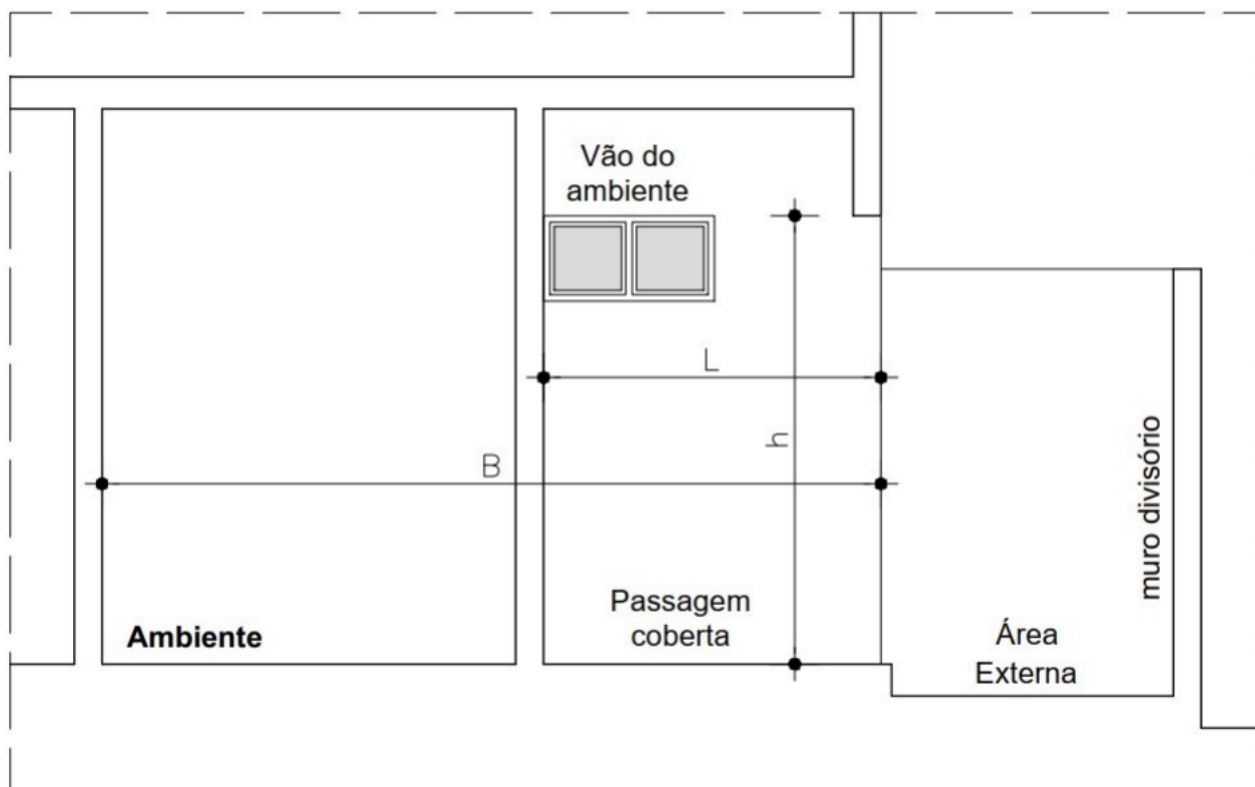
CORTE A - A'

Exemplo 6



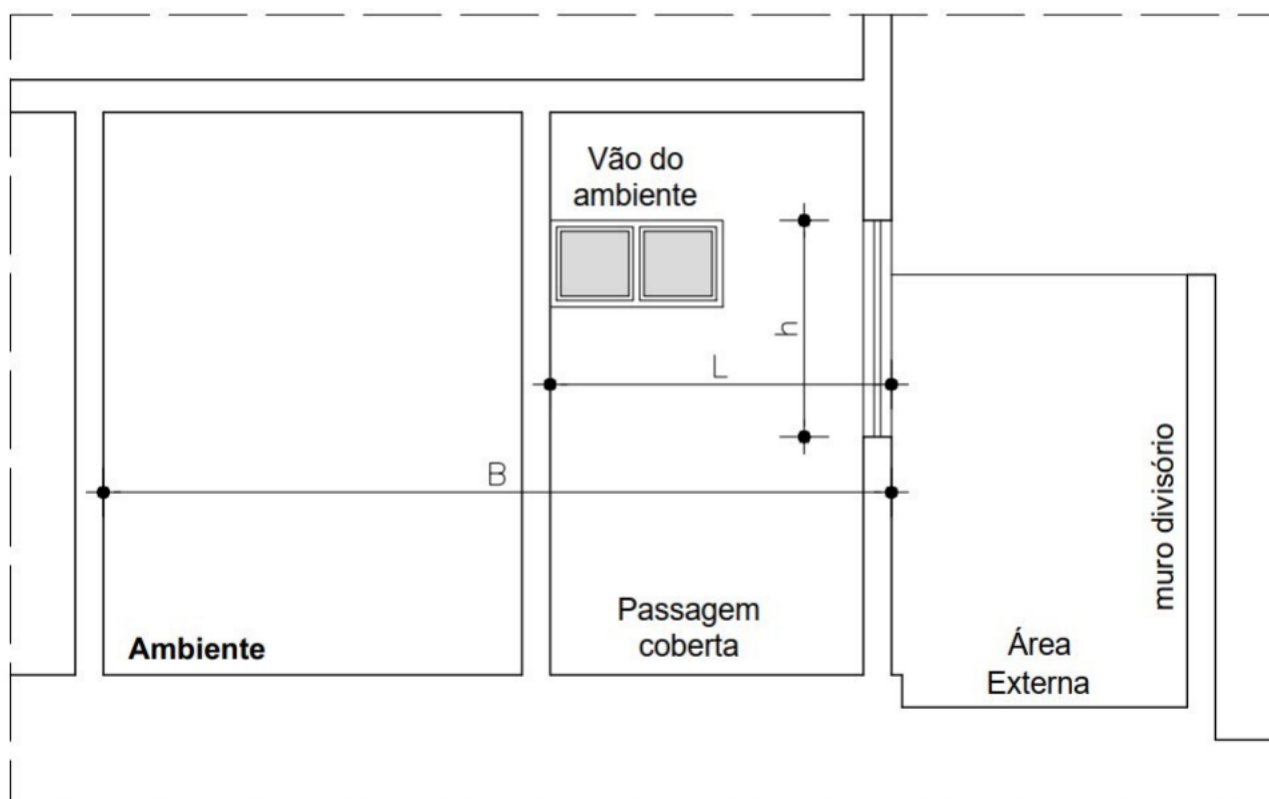
CORTE A - A'

Exemplo 7



CORTE A - A'

Exemplo 8



CORTE A - A'

Observações:

- 1 – A distância máxima do vão de ventilação e iluminação do compartimento para o exterior, quando ventilado e iluminado através de passagem coberta, não pode ser maior que 2,00m (dois metros);
- 2 – Considera-se passagem coberta o Hall, a circulação, áreas/terraço de serviço, terraços e varandas.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paulista, 27 de junho de 2025.

SEVERINO RAMOS DE SANTANA
Prefeito

Publicado por:
Leydson Ferreira de Brito
Código Identificador:347245FB

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 08/07/2025. Edição 3879
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>