



PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

Armação dos Búzios, 18 de junho de 2019.

Ofício GAPRE nº 543/2019

Senhora Presidente,

Passo às mãos de Vossa Excelência, para a indispensável apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, a Mensagem nº 41/2019 e respectivo Projeto de Lei, que *“Dispõe sobre a regularização onerosa de obras de construção, modificação ou acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona.”*

Valho-me da oportunidade para renovar a V. Exa. e seus dignos Pares, meus protestos de elevada consideração.

Atenciosamente,


CARLOS HENRIQUES PINTO GOMES
Prefeito em Exercício

Câmara Municipal de Armação dos Búzios

RECEBIDO

EM 19/06/19

HORA 16:40


ASSINATURA
DETLEG

À
Sua Excelência a Senhora
Vereadora JOICE LÚCIA COSTA DOS SANTOS SALME
Presidente da Câmara Municipal de Armação dos Búzios
Armação dos Búzios – RJ
Val



PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 41/2019

Armação dos Búzios, 18 de junho de 2019.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Casa Legislativa, a mensagem e respectivo Projeto de Lei anexo, que *“Dispõe sobre a regularização onerosa de obras de construção, modificação ou acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona.”*

A proposição em apreço tem como finalidade essencial dotar o Município de uma Regularização das Obras de Construção, Modificação ou Acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona, tendo em vista que o Município necessita regularizar casas antigas existentes no Município e já construídas sem o devido Habite-se e registro no Cartório de Imóveis.

É sabido que não existia em Búzios, em períodos passados, uma fiscalização eficiente para a autorização de Construção, o que necessita de atenção contínua do Poder Público Municipal, e os comerciantes locais estão tendo dificuldades em alugar seus imóveis em decorrência destes não possuírem o habite-se, estando carentes de regularização conforme a legislação municipal.

Essa é uma lei que também oferece condições especiais para a família que fez uma obra para ampliar sua casa, mas não apresentou a documentação necessária para regularizar a situação junto à Secretaria Municipal de Fazenda, e ainda, aumentará a arrecadação do Município.

O cidadão poderá ter o seu imóvel regularizado perante o Município e ainda dará, com o pagamento de IPTU e da contrapartida após a legalização, uma contribuição fundamental para a manutenção das escolas, hospitais, limpeza pública, enfim, todos os serviços públicos municipais.

A Lei da “Mais Valia” dispõe sobre a regularização das obras já concluídas sem a devida licença, e edificadas em desacordo com a legislação do Município, mas ainda agilizará a avaliação de mais de 3 mil processos para regularização de imóveis, protocolizados desde a gestão passada e ainda pendentes de apreciação pela Secretaria Municipal de Governo e Fazenda.

A Lei foi cuidadosamente preparada com o objetivo de atender aos interesses do Município, mas principalmente para ajudar o cidadão a regularizar sua situação. A Mais Valia oferecerá oportunidade para que os proprietários de imóveis se adequem à legislação e regularizem a situação fiscal junto ao Município. Desta forma, o proprietário terá toda a documentação do imóvel em dia, conforme determina a Lei.

São estas, Sra. Presidente e Srs. Vereadores, as razões que me levam a propor a presente matéria, e solicitar dessa Egrégia Casa de Leis a sempre cuidadosa e percuente análise, recebendo de todos o irrestrito apoio para sua aprovação.

Finalmente, utilizo-me da prerrogativa conferida pelo art. 55, da Lei Orgânica Municipal, para solicitar a essa Casa Legislativa, seja a presente matéria apreciada em Regime de Urgência.

Valho-me do ensejo para renovar a Vossa Excelência e demais Pares as minhas afirmações de admiração e apreço.

Atenciosamente,


CARLOS HENRIQUES PINTO GOMES
Prefeito em Exercício

À
Sua Excelência a Senhora
Vereadora JOICE LÚCIA COSTA DOS SANTOS SALME
Presidente da Câmara Municipal de Armação dos Búzios
Armação dos Búzios – RJ
Val





PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº. /2019.

Dispõe sobre a regularização onerosa de obras de construção, modificação ou acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, resolve:

Art.1º Esta Lei estabelece condições especiais para a legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo em edificações já totalmente concluídas e comprovadamente existentes até 31.12.2018, e que estejam executadas sem o devido licenciamento e/ou contrariem as normas urbanísticas e edilícias vigentes.

Parágrafo único. Sobre o não atendimento dos parâmetros urbanísticos legais incidirá cobrança de contrapartida, calculada com base em laudo técnico elaborado pelo órgão municipal competente.

Art.2º A obtenção dos benefícios constantes nesta Lei se dará ao longo de um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses após sua publicação, e se dará segundo cronograma a ser instituído por bairro, ou conjunto de bairros, mediante Decreto Municipal, que o regulamentará.

Parágrafo único. A cada bairro, ou conjunto de bairros, será concedido um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de publicação do correspondente Decreto Municipal, para a apresentação de requerimento do interessado.

Seção I
Das condições gerais

Art. 3º São condições gerais para obtenção dos benefícios desta Lei:

I – Apresentação da inscrição no Registro de Imóveis, ou documento comprobatório conforme inscrito no Cadastro Imobiliário do Município;

II – Elaboração de documento técnico por profissional responsável devidamente habilitado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo ou pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, contendo documento comprobatório das medidas do terreno, as plantas das obras a serem legalizadas e a autodeclaração quanto ao atendimento a requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade da edificação, assinada pelo profissional responsável, e de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes;

III - Atendimento às condições de iluminação e ventilação, calculadas de acordo com normas técnicas vigentes.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de toda documentação necessária à elaboração do laudo técnico pelo órgão municipal competente, nos termos regulamentados pelo Decreto mencionado no artigo anterior.

§ 2º A legalização da edificação implicará em seu imediato cadastramento para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.

§ 3º O processo de legalização onerosa de obras através dos benefícios instituídos por esta Lei, sobre as quais haja questionamento judicial decorrente de direitos de condôminos ou vizinhos, ficará suspenso aguardando o resultado da ação respectiva.

§ 4º Conforme a localização ou as características das obras, a elaboração do laudo técnico ficará condicionada à aprovação pelos órgãos competentes.

§ 5º Considerar-se-ão obras executadas aquelas que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e tetos ou cobertura construídos, até a data de 31.12.2018 (trinta e um de dezembro de dois mil e dezoito).

Art. 4º Não serão passíveis de legalização com os benefícios instituídos por esta Lei:

I – Uso ou atividade que estiver em desacordo com o disposto na legislação de uso e ocupação do solo vigente;

II – Número de pavimentos que ultrapasse o máximo de dois pavimentos permitido pela Lei Orgânica Municipal;

III – Obras que ocupem áreas públicas, áreas com gravame de recuo obrigatório, áreas não edificáveis, faixas de drenagem de águas pluviais e áreas situadas em Áreas de Preservação Permanente (APP);

IV – Obras situadas em áreas de proteção ambiental e histórico, sem parecer favorável do órgão competente.

Art. 5º Será isenta de contrapartida onerosa a legalização de edificação que:

I - Apresente comprovação de que as obras realizadas em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente são anteriores a 1999, data na qual foi aprovada a primeira legislação de zoneamento urbano do Município;

II - Se requerida por particular proprietário para unidade residencial que seja sua única propriedade imobiliária no Município e tenha área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularização, até oitenta metros quadrados.

Art. 6º Nas áreas onde já estiver implantada a rede coletora de esgotamento sanitário, somente serão passíveis de obtenção de legalização mediante benefícios dessa Lei, aquelas obras realizadas em edificações que comprovarem sua ligação à rede da concessionária competente.

Seção II

Das condições especiais para a legalização

Art. 7º Consideram-se condições especiais passíveis de legalização mediante os benefícios desta Lei, uma ou mais das seguintes obras abaixo relacionadas:

I - Obras em desacordo com a taxa de ocupação e afastamentos definidos na legislação urbanística vigente;



II - Obras existentes em piso superior que ultrapassem a taxa de sobreposição permitida na legislação urbanística vigente;

III - Obras que impermeabilizam o terreno e que ultrapassem a taxa de interferência no terreno permitida pela legislação urbanística vigente.

Art. 8º No caso de obras situadas em mais de uma zona segundo a legislação urbanística vigente, as tipologias de edificação previstas para a zona que permite a maior taxa de ocupação do terreno serão consentidas para a totalidade do terreno, ficando o pagamento da contrapartida estabelecido de acordo com o uso aprovado para a edificação.

Parágrafo único. O acesso ao imóvel de que trata o *caput* só poderá se dar pela testada onde o uso é permitido.

Seção III

Do cálculo e pagamento da contrapartida

Art. 9º A contrapartida constitui multa pecuniária administrativa de caráter compensatório de que trata esta Lei, e o cálculo de seu valor utilizará as seguintes fórmulas,

Onde:

C = valor da contrapartida

Vm2TER = valor do metro quadrado de construção residencial

Vm2TE = valor do metro quadrado de construção não residencial

Lb = fator de localização no bairro

TU = fator da tipologia de uso (comercial, serviços, industrial)

AC = área coberta adicional no terreno

ACp = área coberta adicional sobre o pavimento térreo

ADp = área descoberta adicional sobre o pavimento térreo

AI = área de interferência adicional no terreno

I – Para os casos enquadrados como imóveis residenciais:

$$C = (AC + ACp + 0,5 ADp + 0,5 AI) \times Vm2TER \times Lb$$

II – Para os casos elencados Imóveis não residenciais:

$$C = (AC + ACp + 0,4 ADp + 0,4 AD) \times Vm2TE \times Lb \times TU$$

§ 1º - O valor da contrapartida será calculado com base no valor do metro quadrado estabelecido para o bairro, ou parte deste, pelo Decreto Municipal instituído nos termos estabelecidos no Art. 2º desta Lei.

§ 2º – Será permitido o parcelamento em cotas iguais e sucessivas conforme regulamentação do Executivo;

§ 3º – Será utilizada a incidência anual do IPCA-E (índice de preços ao consumidor amplo especial), em quitação através de guia extra, para contemplar a diferença decorrente da sua aplicação ao valor parcelado;

§ 4º - Será concedido o percentual de 20 (vinte) por cento do total da contrapartida calculada para o pagamento à vista em até quinze dias da publicação do laudo de contrapartida;



§ 5º - Nos casos em que for necessária a legalização de toda a edificação, somente as áreas adicionais ao permitido pela legislação urbanística vigente serão passíveis do pagamento do valor da contrapartida calculada conforme estabelece o *caput* deste artigo, sendo que para a legalização da parte correspondente ao permitido em lei, serão cobradas as taxas vigentes para o Aceite de Obras.

§ 6º - A emissão de licença é condicionada ao pagamento integral do valor da contrapartida.

Seção IV Das penalidades

Art. 10. O não pagamento do valor da contrapartida a que se refere o artigo anterior, constatada dentro dos prazos estabelecidos por esta Lei, com emissão de DARM's ou não, sofrerá:

I – Acréscimo de cinquenta por cento sobre o valor calculado segundo a fórmula constante no artigo anterior, com base em área adicional arbitrada pelo Executivo Municipal, e a incidência de juros moratórios de um por cento ao mês, para aqueles que não solicitarem a obtenção dos benefícios ofertados;

II – Acréscimo de dez por cento sobre o valor calculado segundo a fórmula constante no artigo anterior, e a incidência de juros moratórios de um por cento ao mês, para aqueles que atrasarem o pagamento no caso de parcelamento em cotas do valor devido;

III – Para aqueles que não cumprirem o estabelecido por esta Lei após solicitação dos benefícios nela ofertados, através de requerimento ao Executivo Municipal, não será concedido o Aceite de Obras e o valor da contrapartida será inscrito na Dívida Ativa, para posterior execução fiscal.

Seção V Das disposições finais

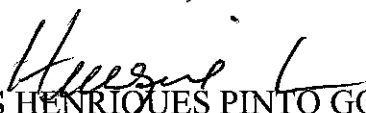
Art. 11. A adesão aos critérios desta Lei importará em renúncia a quaisquer ressarcimentos.

Art. 12. Somente poderá aderir aos critérios de licenciamento estabelecidos nesta Lei o contribuinte que estiver em dia com suas obrigações tributárias junto ao Município.

Parágrafo único. O contribuinte poderá perder os benefícios previstos nesta Lei caso não mantenha a condição estabelecida no *caput* deste artigo.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Armação dos Búzios, de de 2019


CARLOS HENRIQUES PINTO GOMES
Prefeito em Exercício