



PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

CÓPIA

Armação dos Búzios, 14 de julho de 2020.

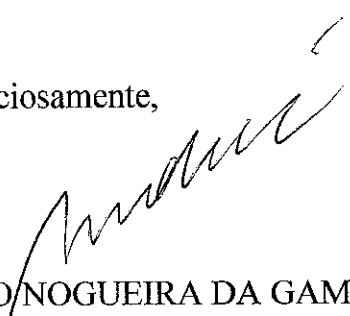
Ofício GAPRE nº. 530/2020
Ref.: Mensagem de nº 37/2020

Senhora Presidente;

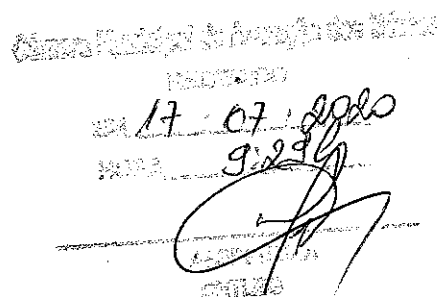
Passo às mãos de Vossa Excelência, para a indispensável apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, a Mensagem de nº 37/2020, que *“dispõe sobre a regularização onerosa de obras de construção, modificação ou acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona”*.

Certo da atenção de V.Exa., e demais Pares, valho-me do ensejo para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


ANDRÉ GRANADO NOGUEIRA DA GAMA
Prefeito

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


Câmara Municipal de Armação dos Búzios
17.07.2020
9:23
[Handwritten signature]



PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 37/2020

Armação dos Búzios, 14 de Julho de 2020.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,

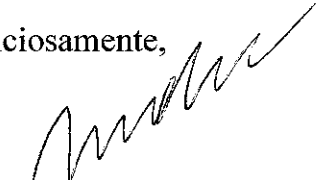
Cumprimentando-os, sirvo-me desta **MENSAGEM** para submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso **PROJETO DE LEI** que dispõe sobre a regularização onerosa de obras de construção, modificação ou acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona.

O Projeto de Lei em apreço versa combate aos problemas, advindos pela pandemia Covid-19 que impactam a economia municipal, nacional e mundial, com o aumento de recurso municipal à curto prazo, através de pagamento das contrapartidas; aumento de recurso municipal à longo prazo, através da arrecadação de IPTU que retornará em benefícios a população na área de serviços públicos; aumento de demanda profissional para arquitetos e engenheiros autônomos consideravelmente prejudicados com a situação sanitária atual; agilidade nas transações imobiliárias regularizando a averbação das construções; interromper o ciclo vicioso de irregularidades das construções no município e pela carência de instrumento legal para resolver pequenas irregularidades.

Vale ressaltar que esse Projeto de Lei foi elaborado para atender a um nicho diferente daquele que atende a lei de regularização fundiária, não devendo ser confundida com a mesma.

Valho-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, minhas afirmações de admiração e apreço.

Atenciosamente,


ANDRE GRANADO NOGUEIRA DA GAMA
Prefeito

À
Sua Excelência a Senhora
Vereadora Joice Lúcia Costa dos Santos Salme.
Presidente da Câmara Municipal de Armação dos Búzios
Armação dos Búzios – RJ



PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº /2020.

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. 1. Esta Lei estabelece condições especiais para a legalização de obras executadas que contrariem as normas urbanísticas e edificações vigentes, com no mínimo, paredes, pisos e coberturas totalmente concluídos e comprovadamente existentes até 31/03/2020.

Art. 2. O requerimento do interessado deverá ser apresentado num prazo máximo de 180 dias, contados da data da publicação desta Lei, acompanhado de:

- I – documento de posse/propriedade do imóvel;
- II – certidão negativa de débitos do imóvel, emitida pelo município;
- III – declaração preenchida e assinada por profissional habilitado, conforme anexo I;
- IV – documento do respectivo conselho de classe;
- V – documento de responsabilidade técnica referente à construção;
- VI – plantas elaboradas e assinadas por profissional habilitado.

§ 1º – A concessão da regularização onerosa poderá ser condicionada ao cumprimento de termo de compromisso, prevendo, entre outros, obras de saneamento e drenagem, salubridade e segurança, medida compensatória específica, estudo de impacto de vizinhança e/ou ambiental.

§ 2º – Em áreas onde já houver rede coletora de esgotamento sanitário, deverá haver comprovação da ligação direta à rede.

§ 3º – O processo de regularização onerosa de obras sobre o qual haja questionamento judicial decorrente de direitos de condôminos ou vizinhos, ficará suspenso aguardando o resultado da ação respectiva.

§ 4º – A legalização da edificação implicará em seu imediato cadastramento para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.

Art. 3. Não serão passíveis de legalização por este instrumento as edificações que:

I – estão localizadas em área pública, área não edificante, área de patrimônio histórico e cultural, praia, faixa marginal de proteção de corpo hídrico, área de drenagem de águas pluviais, Área de Preservação Permanente (APP) ou Ambiental (APA), Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), Zona Especial (ZE), Zona Econômica Ecológica (ZEE) e Área de Especial Interesse Ambiental (AEIA);

II – possuem uso ou atividade em desacordo com o permitido na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente;

III – possuem mais de 2 pavimentos;

IV – ultrapassam os gabaritos máximos permitidos, incluindo sua relação com a implantação no terreno;

V – possuem afastamento frontal inferior ao exigido em lotes lindeiros às vias estruturadoras e secundárias, demarcadas no Plano Diretor municipal;

- VI – não possuem o afastamento obrigatório da orla do canal, nas zonas onde é exigido;
- VII – possuem pilar com altura superior à permitida.

Art. 4. Serão passíveis de legalização por este instrumento, além daquelas em que se aplicarão as penalidades descritas no anexo I, as edificações que:

I – tem taxa de ocupação, sobreposição e interferência de até 1,5 vezes a taxa exigida no respectivo zoneamento, sendo que:

- a) na ZUT 70, a taxa máxima de ocupação será de 100%;
- b) na ZR 30, a taxa máxima de interferência será de 85%.

II – possuem afastamento lateral/fundo mínimo de 1,5 metros, quando exigido, e entre edificações/frontal mínimo de 3,0 metros, com exceção do limitador descrito no artigo anterior;

III – possuem cobertura não permitida pelo uso e zoneamento;

IV – possuem revestimento de fachada não permitido;

V – não possuem as áreas mínimas exigidas de destinação, no caso de hospedagens e condomínios.

Parágrafo único – Para os casos em que se referem os incisos III, IV e V, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano emitirá autorização prévia para adequação a fim de que o interessado seja beneficiado com esta Lei.

Art. 4. A contrapartida constitui multa pecuniária administrativa de caráter compensatório e o cálculo de seu valor utilizará a seguinte fórmula:

$$C = 5 \times (A + P) \times U \times M$$

Sendo que:

C = valor da contrapartida

A = área coberta excedente

P = soma das penalidades, conforme anexo II

U = valor da UPFM atualizada

M = multiplicador adotado para cálculo da TFOP referente à aceite de obras, conforme anexo XV do Código Tributário Municipal

§ 1º – Quando a taxa de preservação estiver em desacordo com o permitido na lei vigente, até o máximo estipulado por esta Lei, o cálculo da medida compensatória seguirá os parâmetros específicos da Secretaria de Meio Ambiente;

§ 2º – Nos casos em que for necessária a legalização de toda a edificação, somente a parte que estiver em desacordo com as normas urbanísticas e edículas vigentes será objeto de cálculo pela fórmula estabelecida neste artigo. Para o restante serão cobradas as taxas vigentes para aceite de obras.

Art. 5. O pagamento da contrapartida poderá ser dividido em até 18 (dezoito) prestações mensais, com os seguintes condicionantes:

I – O valor total deverá ser superior à R\$4.000,00 (quatro mil) reais;

II – A parcela mínima será de R\$800,00 (oitocentos) reais.

§ 1º – Para pagamentos de contrapartida em cota única, dentro do condicionante à que se refere o inciso I, será concedido um abatimento de 30% (trinta por cento) do valor total;

§ 2º – O atraso nos pagamentos inferior a 90 (noventa) dias poderá ocasionar cobrança de multa e juros, calculada conforme parâmetros da Secretaria de Fazenda;

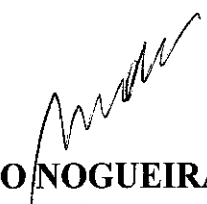
§ 3º – O atraso nos pagamentos superior a 90 (noventa) dias, sem manifestação do interessado, acarretará a perda do benefício ofertado por esta Lei bem como a inscrição do contribuinte na Dívida Ativa, sem direito ao ressarcimento de eventuais parcelas já pagas;

§ 4º – A emissão do documento referente à regularização onerosa ficará condicionada ao pagamento integral do valor da contrapartida.

Art. 6. Os itens em desacordo não mencionados nesta Lei serão analisados individualmente pelo setor competente, quanto à possibilidade de legalização e à aplicação de penalidade.

Art. 7. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Armação dos Búzios, de julho de 2020.



ANDRÉ GRANADO NOGUEIRA DA GAMA
Prefeito

ANEXO I
MODELO PARA DECLARAÇÃO DE HABITABILIDADE

DECLARAÇÃO

Eu, _____, CPF/CNPJ
_____, CREA/CAU _____, ART/RRT nº
_____, engenheiro/arquiteto responsável pela regularização do imóvel
situado na _____, com área
de _____ m², declaro que o objeto desta solicitação possui infraestrutura mínima e atende
às condições mínimas de higiene, segurança, uso, salubridade, habitabilidade, de respeito ao direito
de vizinhança e que foi concluído em data anterior à estipulada pela Lei (inserir número pós
aprovação da lei).

Armação dos Búzios, _____ de _____ de _____.

ANEXO II

ARTIGO DA LEGISLAÇÃO EM DESACORDO	PENALIDADE
Justaposição de unidades autônomas em condomínio	5 por justaposição
Geminação do pavimento superior de unidades autônomas em condomínio	10 por geminação
Coincidência de plano de fachada	5
Área do castelo d'água	5
Altura do frechal	2,5
Área útil das unidades	2,5 por unidade
Área da edícula	5
Composição dos blocos de hospedagem	2,5
Afastamento entre os blocos de hospedagem	2,5 por afastamento
Varanda obrigatória para hospedagem	2,5
Justaposição de unidades residenciais e comerciais	10 por justaposição
Composição dos blocos em uso misto	5
Afastamento entre os blocos de uso misto	2,5 por afastamento
Circulação de galerias comerciais	10
Área de terraços	10
Sobreposição de terraços	5
Parâmetros da laje técnica	2,5
Área do mezanino	5
Altura do mezanino	2,5
Afastamento do mezanino	2,5
Nível de implantação do térreo	10
Comprimento da fachada	2,5 por fachada
Afastamentos	10 por afastamento
Fração mínima ¹	25 por fração
Lote mínimo para o respectivo uso ¹²	50
Vagas de veículos	2,5 por vaga

¹penalidades excludentes que não poderão aparecer em conjunto na mesma contrapartida.

²excetuam-se da cobrança dessa penalidade lotes de uso residencial unifamiliar, oriundos de loteamentos aprovados e registrados, anteriores à Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.