

LEI COMPLEMENTAR Nº 140 DE 18 DE JUNHO DE 2018.

“Dispõe sobre a instituição da compensação financeira denominada “Mais Valia” incidente sobre a regularização de obras legalizáveis e dá outras providências.”

(Projeto de Lei Complementar nº 06 de autoria do Poder Executivo)

A Câmara Municipal de Araruama aprovou e a Exma. Sra. Prefeita sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica criado no âmbito do Município de Araruama, o Instituto da “Mais Valia”, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º. Para fins desta Lei Complementar, “Mais Valia” é a regularização de obras mediante o pagamento de uma contrapartida financeira destinada ao Município de Araruama, fixada em função do valor da metragem quadrada do imóvel.

§ 2º. A contrapartida deverá ser desembolsada pelo interessado que tenha executado obras de construção, modificação ou acréscimos em desacordo com a legislação municipal vigente, desde que possuam viabilidade técnica, sejam observadas as normas de segurança e estejam nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º. Na regularização da obra serão considerados pelo Município os parâmetros da legislação urbanística vigente na época da edificação, desde que devidamente comprovada.

Art. 2º. O valor da “Mais Valia” a ser desembolsado pelo interessado será calculado em função da área total construída irregularmente, ou seja, sem a devida aprovação prévia dos órgãos municipais, no percentual equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor venal total do imóvel, sem prejuízo dos demais encargos incidentes.

Art. 3º. Para a regularização das edificações sem a prévia autorização municipal e em desacordo com a legislação do Município, o interessado assumirá as obrigações seguintes:

§ 1º. Recolher em favor do Município a “Mais Valia” que resultar das irregularidades evidenciadas nas construções, bem como as demais taxas, tributos e encargos devidos em decorrência do licenciamento da mesma.

§ 2º. Firmar com Municipalidade **“Termo de Restrição Administrativa”** declarando em seu nome e dando ciência aos seus herdeiros e sucessores a desoneração do Município de Araruama em pagar qualquer indenização alusiva à construção irregular em afastamentos, decorrentes de prejuízos ou mesmo desapropriações, total ou parcial do imóvel em virtude de:

I - Alargamento ou retificação de alinhamento de logradouros;

II - Realização de obras de melhorias em equipamentos urbanos;

III - Prejuízos de qualquer espécie causados em razão da fixação pelo Município de novos parâmetros para o logradouro, quando se tratar de obras executadas em nível diverso do estabelecido pela municipalidade para o local;

§ 3º. O Termo de Restrição Administrativa será lavrado pela Procuradoria Geral do Município, contendo endereço completo do imóvel e matrícula no RGI, qualificação completa do interessado, seu registro civil, CPF, endereço, endereço eletrônico se houver e assinatura.

§ 4º. Após o devido registro/averbação do Termo de Restrição Administrativa junto ao Cartório do Registro Geral de Imóveis, a parte interessada deverá protocolar mediante processo administrativo o encaminhamento à Secretaria Municipal de Fazenda de uma via original da efetivação do respectivo ato cartorial visando a competente regularização administrativa.

Art. 4º. A regularização de imóveis pelo pagamento da “Mais Valia” não será realizada nas seguintes hipóteses:

- I – construções que tenham ultrapassado os limites do terreno;
- II – construções que ponham em risco a segurança ou a saúde pública
- III – obras que tenham sido objeto de embargos judiciais, bem como obra que tenha sido objeto de embargo administrativo e multa;
- IV – obras que ocupem, total ou parcialmente, áreas públicas, faixas marginais de preservação de mares, lagoas, cursos d’água, faixa de recuo de logradouros públicos e faixas de domínio de ferrovias e rodovias estaduais, federais ou de concessionárias de serviços públicos.
- V – situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental, sem parecer favorável do órgão competente;
- VI – construções que não apresentem condições de segurança, habitabilidade e higiene, assim declaradas pela fiscalização de obras.

Art. 5º. A regularização de edificação na qual é exercida qualquer atividade, não implica em autorização ou licença para a continuidade de seu exercício.

Art. 6º. Não caberá ressarcimento, a qualquer tempo, por quaisquer motivos, de importâncias pagas a título de “Mais Valia”.

Art. 7º. A regularização de edificações de que trata esta Lei Complementar não implica em reconhecimento, pela Administração Pública Municipal, de direitos de eventual legalização de atividade econômica em desacordo com o zoneamento.

Parágrafo Único. Para a regularização nos termos da presente Lei o processo administrativo de legalização e o respectivo projeto serão, primeiramente, submetidos à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

Art. 8º. A incidência da “Mais Valia” poderá ser constatada:

- I – a partir do protocolo do pedido de legalização ou averbação da construção na Prefeitura;
- II – em decorrência de constatação em ação fiscalizadora da autoridade municipal, ao constatar a existência de construção irregular legalizável.

Art. 9º. Uma vez estabelecido o valor a ser pago a título de “Mais Valia”, o interessado poderá optar:

- I – Pela regularização do imóvel através da demolição da edificação irregular ou sua adequação aos parâmetros urbanísticos de forma a enquadrá-lo na legislação vigente;
- II – Pela regularização mediante atendimento das exigências técnicas que lhe forem feitas pelo órgão competente; ou
- III – Pela regularização mediante o pagamento da “Mais Valia”.

§ 1º. Após o cálculo do valor a ser pago a título de “Mais Valia”, deverá o requerente proceder a regularização do imóvel optando por uma das soluções constantes do *caput* deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º. Uma vez não observado o prazo fixado no parágrafo anterior, o Município adotará, a seu critério, as providências necessárias à demolição da construção irregular ou a proceder a inscrição do valor correspondente a “Mais Valia” em Dívida Ativa, podendo retroceder a cobrança da construção irregular aos últimos 05 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor.

Art. 10. A legalização de obras com até 70m² (setenta metros quadrados) e que contenham apenas 01 (um) pavimento poderá ser feita mediante a apresentação em 04 (quatro) vias, de projeto construtivo simplificado em folha “A4”, contento o croqui da obra (planta de situação, planta baixa esgoto) assinado pelo interessado e por responsável técnico acompanhado da Guia de ART.

Parágrafo Único. Para a legalização de obras com área superior a 70m² (setenta metros quadrados) e/ou com mais de um pavimento será exigido projeto completo.

Art. 11. Caberá a incidência da cobrança de “Mais Valia”, se o imóvel possuir licença para construção para um tipo de uso e o mesmo for alterado sem o prévio consentimento da autoridade responsável pela aprovação do projeto.

Art. 12. Além do valor relativo a “Mais Valia” calculado no percentual fixado no Art. 2º, desta Lei Complementar, estando à construção irregular em área não edificante (recuo), incidirá sobre a área ocupante do recuo, multa moratória equivalente a 0,5 (meia) UFISA por metro quadrado, para a construção residencial e equivalente a 01 (uma) UFISA quando se tratar de construção comercial.

Art. 13. Para a regularização da construção nos termos da presente Lei Complementar, computar-se-ão as seguintes despesas tributárias:

- I – Taxa de expediente, inclusive sobre o Termo de Restrição Administrativa, quando for o caso;
- II – Taxa de certidão de habite-se;
- III – Imposto sobre serviços incidente sobre a mão de obra na construção;
- IV – Multa moratória prevista no artigo 12 desta Lei Complementar.

Art. 14. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita, 18 de junho de 2018.

Lívia Soares Bello da Silva
“Lívia de Chiquinho”
Prefeita Municipal