Lei Complementar nº 65, de 20 de dezembro de 2023

Dispõe sobre a legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo em edificações executadas e concluídas em desacordo às normas urbanísticas e edilícias vigentes, na forma e nas condições que menciona.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Esta Lei estabelece condições especiais para a legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo em edificações que apresentem, no mínimo, paredes com acabamento, pisos com acabamento, louças e metais, esquadrias e cobertura, totalmente concluídas até a data da publicação desta Lei, e que foram executadas sem o devido licenciamento e/ou contrariem as normas urbanísticas e edilícias vigentes.

Parágrafo único Incidirá cobrança de contrapartida, denominada de "MAIS-VALIA", sobre o não atendimento dos parâmetros urbanísticos legais, calculada com base em laudo técnico elaborado pelo órgão municipal competente, desde que observadas as diretrizes fixadas por esta Lei Complementar.

Art. 2º. A data limite para se requerer os benefícios constantes nesta Lei se dará após 6 (seis) meses – prorrogáveis por mais 6 (seis) meses – contados da sua publicação.

Art. 3º. A eventual regularização de edificações de que trata esta Lei não implica em:

I – reconhecimento, pela administração pública municipal, de direitos de propriedade;

II – eventual legalização de atividade econômica em desacordo com o zoneamento, bem como não implicará em autorização ou licença para continuidade de seu exercício.

Art. 4º. Serão passíveis de regularização as edificações que possuam Taxa de Ocupação (T.O.) e/ou Taxa de Sobreposição (T.S.) e/ou Taxa de Interferência (T.I.), com até 50% além da taxa exigida no respectivo zoneamento.

Parágrafo único A área máxima construída para edícula será mantida em 50,00 m².

Art. 5º. Na ZUT 70 (Zona Urbana Tradicional), será permitida a ocupação total do lote.

Art. 6º. Na ZR 30 (Zona Residencial) e ZE 30 (Zona Especial), a taxa máxima de Interferência será de 85%.

Art. 7º. Serão passíveis de regularização as edificações que não possuam afastamentos laterais e de fundos, desde que não haja aberturas de vãos, caso em que o afastamento mínimo será de 1,5 m (um metro e meio).

Art. 8º. O afastamento frontal mínimo deverá ser de 1,5 m (um metro e meio), exceto na ZUT 70.

Art. 9º. Serão passíveis de regularização as edificações que possuam fachada contínua além do permitido em até 50%.

Art. 10. O número de unidades superior ao permitido em condomínios será passível de regularização, desde que a soma das unidades atenda a Taxa de Ocupação máxima permitida por esta Lei;

Art. 11. A área gourmet, caso houver, deverá ser incluída no cálculo da Taxa de Ocupação de 50% (cinquenta por cento) a mais que o permitido, conforme o zoneamento;

Seção I
Das condições gerais

Art. 12. São condições gerais para obtenção dos benefícios desta Lei o requerimento do interessado seja apresentado através de abertura de processo administrativo específico, num prazo máximo de 6 (seis) meses, (prorrogável pelo mesmo período), contado da data da publicação desta Lei, acompanhado de:

I – apresentação da inscrição no Registro de Imóveis, que comprove a propriedade, mediante a apresentação de cópia de inteiro teor da matrícula, ou certidão de ônus reais, desde que essa descreva os confrontantes e medidas do lote, emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, há no máximo 90 (noventa) dias;

II – no caso de requerimento formulado por possuidores, será admitida a apresentação de escritura pública, instrumento particular de compra e venda ou outro documento comprobatório, a ser analisado caso a caso;

III – 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, e o jogo completo das plantas arquitetônicas, com a descrição da Legalização de Construção conforme esta Lei da Mais-Valia e o Manual de Auxílio ao Requerente disponível no site oficial da Prefeitura de Armação dos Búzios, devidamente cotadas, contendo no mínimo:

a) planta baixa do térreo e do pavimento superior (se houver), mínimo 2 (dois) cortes, longitudinal e transversal;
b) planta de cobertura, mínimo de 1 (uma) fachada;
c) planta de situação;
d) planta de localização quando situar-se em áreas de posse;
e) memorial do cálculo de esgotamento sanitário;
f) levantamento topográfico planialtimétrico quando em terrenos com desnível acentuado (acima de 1.00 metro);

IV – Certidão negativa de débitos do imóvel, emitida pelo Município há no máximo 90 (noventa) dias a contar da data do requerimento;

V – Declaração de habitabilidade, preenchida e assinada por profissional habilitado, conforme Anexo I, desta Lei;

VI – Cópia do documento do respectivo conselho de classe do profissional responsável pelos documentos técnicos apresentados;

VII – Documento de responsabilidade técnica referente ao levantamento arquitetônico, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, bem como dos demais documentos que forem apresentados, tais como: levantamento topográfico, estudos técnicos vários, tais como laudo técnico confirmando seguridade de muros de contenção, ou outro que que se julgar necessário a segurança da edificação e de seus usuários;

VIII – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN quitado dos profissionais responsáveis pelos documentos anexados.

§ 1º A Secretaria Municipal do Ambiente e Urbanismo, poderá designar um profissional, nos casos de comprovada hipossuficiência de recursos financeiros do contribuinte, para a elaboração do projeto, desde que seja solicitado pelo requerente e que seja anexado cópia do Cartão CADÚnico do mesmo atualizado ou Certificado de Inscrição.

§ 2º Somente serão analisados processos administrativos com todos os documentos solicitados nesta Lei, caso seja verificado a falta de algum, o processo permanecerá em exigência pelo prazo de 30 dias, sob pena de indeferimento do pedido de regularização, caso não haja manifestação dentro deste prazo.

§ 3º Havendo multas urbanísticas e/ou ambientais pendentes, ou outros débitos fiscais referentes ao imóvel, deverá ser comprovada sua quitação para concessão do benefício da “MAIS VALIA”.

§ 4º Poderão ser feitas exigências para adequação aos parâmetros urbanísticos e ambientais, de quesitos considerados indispensáveis e previstos na legislação, tais como calçamento pavimentado, com largura mínima de 1.20m quando possível, e ligação do sistema de esgotamento sanitário na rede pública, se houver, bem como correção do sistema de fossa, filtro e sumidouro se constatado algum problema de eficiência deste.

§ 5º Caso o requerente opte por parcelamento do pagamento do valor referente a contrapartida estipulada para a “MAIS VALIA”, previsto nesta lei, a expedição do Aceite/Habite-se estará condicionada à quitação de todas as parcelas.

Art. 13. Não serão passíveis de legalização com os benefícios instituídos por esta Lei:

I – número de pavimentos que ultrapasse o limite de 2 (dois) previsto pela Lei Orgânica Municipal, e conforme os parâmetros estabelecidos pelo artigo 20 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 14, de 09 de agosto de 2006 e sua alteração, Lei nº 27 de 22 de julho de 2010;

II – As edificações que estiverem localizadas, total ou parcialmente em:

a) áreas públicas;
b) áreas “non aedificandi”;
c) em imóveis de interesse do patrimônio histórico e cultural do Município, tombados ou não;
d) áreas de preservação permanente (APP);
e) em faixas delimitadas por linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;
f) Áreas consideradas de risco devidamente atestadas pela Defesa Civil Municipal;
g) Caminho natural de drenagem de águas pluviais;
h) Áreas situadas em Zonas de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS);
i) Faixas marginais de proteção de corpo hídrico;
j) Obras que ocupem áreas públicas com gravame de recuo obrigatório.

Art. 14. Poderão ser regulamentados, por decreto, critérios específicos ambientais que os técnicos da pasta ambiental julgarem necessário, em complementação ao procedimento de legalização de que trata esta lei, sempre em

atendimento à legislação ambiental vigente no momento da publicação desta lei, e que não implique em legalização de infração ambiental.

Art. 15. Serão passíveis de regularização as edificações que possuam cobertura não permitida pelo zoneamento, com exceção das telhas de fibrocimento, sapê ou similar, de PVC, e lajes descobertas que não possuam a devida impermeabilização.

Art. 16. Poderá ser exigido uma área de Permeabilidade/Preservação, mínima de 10 a 20% da área total do lote, em áreas de interesse ambiental e em áreas sujeitas a alagamentos conforme sinaliza o Plano Municipal da Mata Atlântica, cuja porcentagem será avaliada pelo técnico licenciador juntamente com o Secretário da pasta.

Art. 17. Serão igualmente passíveis de regularização as edificações que não possuam as áreas mínimas exigidas de destinação, no caso de hospedagens e condomínios, desde que a zona permita os usos pretendidos.

Art. 18. Os processos para regularização através da "LEI DA MAIS-VALIA", já propostos e não analisados pela secretaria competente, deverão se adequar ao disposto nesta Lei.

Art. 19. Se necessário, os processos de "MAIS-VALIA", poderão ser encaminhados para análise da Procuradoria-Geral do Município, para dirimir controvérsia jurídica, depois da análise dos setores técnicos.

Art. 20. Nas áreas onde já estiver implantada a rede coletora de esgotamento sanitário, somente serão passíveis de obtenção de legalização mediante benefícios desta Lei, aquelas obras realizadas em edificações que comprovarem sua ligação à rede da concessionária competente.

Seção II
Das condições especiais para a legalização

Art. 21. No caso de edificações situadas em mais de uma zona segundo a legislação urbanística vigente, serão aplicadas as taxas previstas em lei para a zona que permitir a maior taxa de ocupação do lote, para a totalidade da construção, ficando o pagamento da contrapartida estabelecido de acordo com o zoneamento adotado para a edificação.

Seção III
Do cálculo e pagamento da contrapartida

Art. 22. A contrapartida constitui multa pecuniária administrativa de caráter compensatório de que trata esta Lei, e o cálculo de seu valor utilizará a seguinte fórmula:

"Mv = a x 30 x IPTU/m2"

§ 1º Para as edificações situadas nas áreas de Especial Interesse Social - AES, bem como para edificações de uso residencial localizadas na Zona Urbana Tradicional - ZUT, assim descritas e delimitadas na Lei Complementar nº 13 de 14 de setembro de 2006, incidirá um fator de redução, onde o cálculo do tributo será definido de acordo com a seguinte fórmula:

"Mv = a x 30 x IPTU/m2"

§ 2º Para os efeitos desta Lei, os símbolos das fórmulas adotadas representarão os seguintes fatores:

I – "Mv": Valor do Tributo;

II – "a": área, em metros quadrados, da edificação a ser legalizada de acordo com a Lei."

III – IPTU/m2: valor do IPTU, atualizado, incidente sobre o m2 da área edificada, conforme cadastrada na Secretaria de Finanças.

§ 3º 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;

Art. 23. Será permitido o parcelamento em cotas iguais e sucessivas conforme regulamentação do Executivo.

§ 1º A emissão do Habite-se/Aceite definitivo, é condicionado ao pagamento integral do valor da contrapartida.

§ 2º O pagamento da "MAIS-VALIA" não dispensa a necessidade de recolhimento das taxas e emolumentos devidos para a análise e aprovação dos projetos correspondentes.

§ 3º O valor das parcelas não quitadas, será inscrito em dívida ativa municipal.

Art. 24. Os casos omissos desta Lei Complementar serão previstos em decreto do poder executivo, se necessário;

Seção IV
Das penalidades

Art. 25. A inadimplência no 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 acréscimo de dez por cento sobre o valor calculado segundo a fórmula constante no artigo 22, 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.

Parágrafo único Aplicam-se ao parcelamento, e à execução da dívida referente à contrapartida prevista nesta Lei Complementar, no que couber, as regras da Lei Complementar nº 22, de 09 de outubro de 2009 - Código Tributário Municipal.

Seção V
Das disposições finais

Art. 26. A adesão aos critérios desta Lei Complementar importará em renúncia a quaisquer ressarcimentos.

Art. 27. Somente poderá aderir aos critérios de licenciamento estabelecidos nesta Lei Complementar o contribuinte que estiver em dia com suas obrigações tributárias junto ao Município.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei Complementar nº 60, de 19 de dezembro de 2022.

Armação dos Búzios, 20 de dezembro de 2023.
ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS
Prefeito