Câmara Municipal de Armação dos Búzios
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

Lei Ordinária nº 492 de 23 de Agosto de 2005

Texto Original Texto Atual

Vigência a partir de **9 de Outubro de 2009**.
O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º. O licenciamento e a fiscalização de obras e de atividades correlatas no Município de Armação dos Búzios, regem-se por esta Lei e pelas normas regulamentares expedidas pela autoridade competente.

Parágrafo único Para os fins desta Lei, considera-se:

I – órgão competente: o órgão da estrutura do Poder Executivo dotado de competência legal e atribuições regulamentares para a execução das diretrizes governamentais de planejamento, acompanhamento e controle do desenvolvimento urbano, nos termos da legislação urbanística, além de fiscalização e avaliação do impacto ambiental da expansão urbana;

II – autoridade competente: o titular do Órgão, responsável pelo comando, direção, coordenação e supervisão das ações administrativas, nos termos da competência legal.

CAPÍTULO II
Do Licenciamento Obrigatório

Art. 2º. Depende de prévio licenciamento pela Prefeitura através do órgão competente, em todo o território do Município:

I – a execução de obras de engenharia em geral, perenes ou provisórias, de construção ou reconstrução total ou parcial, de modificação ou acréscimo de área, de reforma ou conserto de edificações em geral, muros de arrimo, contenção do solo, drenagem, aterro, demolição, píer, pavimentações, piscinas, pátios, estacionamentos e qualquer fato físico que reduza a taxa de serviço de permeabilidade do solo;

II – o parcelamento, loteamento, desmembramento e remembramento de terras e a abertura de logradouros;

III – a abertura, regularização, desvio, canalização de valas ou cursos de água, perenes ou não;

IV – a canalização e lançamento de águas pluviais;

V – a movimentação de terra;

VI – a execução de obras públicas diretamente por órgão público ou mediante contrato ou convênio;

VII – o assentamento de máquinas, motores e equipamentos;

VIII – a execução de obra, reforma ou modificação do uso de imóvel situado em área submetida a regime de proteção ambiental, em área tombada ou em vizinhança de bem tombado;

IX – a instalação de antenas de radiodifusão e telecomunicação, equipamentos similares em bem público de qualquer espécie ou categoria, observado o disposto em regulamento;

X – a modificação de uso, pintura ou consertos das edificações listadas no Anexo VII da Lei Complementar nº 2, de 24 de fevereiro de 2000.

Parágrafo único Não dependem de licenciamento:

I – a pintura e os pequenos consertos de edificações em geral, desde que não alterem os elementos arquitetônicos existentes na fachada;

II – as obras de reforma ou modificação interna de prédio, sem acréscimo de área construída e da altura da cumeeira e sem modificação de estilo arquitetônico prescrito pela legislação do Município, respeitadas as áreas mínimas previstas no Código de Obras;

III – a instalação de antena de radiodifusão ou telecomunicação em prédio ou edificação, para uso exclusivo, desde que atendidos os requisitos estabelecidos em regulamento;

IV – a construção, restauração ou reforma de passeio público, em cumprimento da legislação municipal, desde que não crie obstáculos (barreiras, desníveis e similares) que comprometam a livre circulação de pedestres;

Seção I
Das Obras e Atividades Públicas

Art. 3º. As obras e demais atividades previstas no art. 2º, de iniciativa e responsabilidade de órgão público, federal, estadual ou municipal, terão prioridade no processamento e expedição de alvará de licença.

Parágrafo único Os órgãos competentes do Poder Executivo ajustarão entre si, as medidas e procedimentos administrativos relativos ao licenciamento de obras e atividades públicas.

Seção II
Do Pedido de Licenciamento

Art. 4º. O pedido de licenciamento de obras ou atividades especificadas no art. 2º, seja qual for o seu fim, será deduzido em requerimento à autoridade competente, que indicará, obrigatoriamente:

I – o requerente, com os seguintes dados:

a) no caso de pessoa física, número e data de expedição do documento de identidade, órgão expedidor, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) e endereço da residência permanente;

b) no caso de pessoa jurídica, número de inscrição do Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou na entidade de categoria competente para o registro, número de inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) e endereço da sede social ou, sendo o caso, de estabelecimento no Município.

II – o número de inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município.

§ 1º O requerimento será feito em nome do titular do direito sobre o imóvel e poderá ser subscrito por procurador, desde que seja juntado ao requerimento o original da procuração ou certidão de seu arquivamento em Cartório de Registro de Títulos e Documentos; tratando-se de instrumento particular, é obrigatória a autenticidade por Cartório de Notas da assinatura do representado.

§ 2º No caso de pessoa natural estrangeira, não residente ou domiciliada no País:

a) o documento de identidade poderá ser substituído por passaporte expedido pelo país de sua nacionalidade ou domicílio;

b) deverá ser indicado o número do procurador no CPF/MF, se o requerente não estiver nele inscrito, devendo ser consignada essa circunstância no requerimento.

§ 3º As procurações em idioma estrangeiro deverão ser vertidas para o vernáculo por tradutor oficial juramentado e, quando passadas no exterior, deverão satisfazer aos requisitos legais para validade e eficácia no País.

§ 4º A protocolização de requerimento, nos termos deste artigo, não gera direito adquirido perante o Município, prevalecendo a legislação municipal vigente na data do deferimento ou indeferimento do requerimento, em razão do princípio constitucional da função social da propriedade.

Seção III
Da Documentação Obrigatória

Art. 5º. O requerimento de licenciamento deverá estar acompanhado da seguinte documentação:

I – cópia autenticada:

a) de escritura pública, partilha judicial ou sentença judicial que confira ao requerente o domínio pleno ou útil do imóvel;

b) de escritura pública ou sentença judicial que confira ao requerente direito à aquisição do domínio pleno ou útil do imóvel;

c) de escritura de direito de usufruto do imóvel.

II – cópia reprográfica dos documentos referidos na alínea “a”, ou “b” do inciso I do art. 4º, conforme o caso;

III – duas vias, no mínimo, dos projetos da obra ou atividade, assinados por profissional habilitado e apresentados com observância das normas estabelecidas em regulamento;

IV – guia de recolhimento da taxa devida;

V – demais documentos exigidos em regulamento.

§ 1º O possuidor de boa-fé poderá requerer a licença de obra desde que apresente a seguinte documentação:

I – cópia autenticada da carteira de identidade;

II – cópia autenticada do CPF/MF;

III – cópia autenticada da última guia de pagamento do IPTU em nome do requerente;

IV – cópia autenticada da Escritura Pública ou instrumento particular que transmita a propriedade ou os direitos possessórios ao requerente, se houver;

V – plantas arquitetônicas e demais documentação necessária ao exame dos aspectos urbanísticos e ambientais da obra a ser executada ou regularizada;

VI – comprovação do pagamento das taxas pertinentes;

VII – quaisquer documentos úteis à análise do processo, tais como fotografias e declarações de testemunhas.

§ 2º O órgão competente fará publicar aviso no Órgão Oficial do Município da formulação de exigências, devendo o requerente, ou seu procurador, delas tomar ciência naquela Secretaria e atender ou impugnar as exigências no prazo de 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil seguinte ao da publicação do aviso, inclusive.

§ 3º Não atendida ou impugnada exigência no prazo assinado no parágrafo anterior, caducará o pedido de licenciamento e o respectivo processo será automaticamente arquivado.

§ 4º A impugnação da exigência:

a) independe do pagamento de taxa e deverá indicar endereço no Município para o qual deva ser enviada, mediante carta com aviso de recebimento (AR), a decisão proferida pela autoridade administrativa;

b) protocolizada no prazo assinado no § 2º, deverá ser apreciada pela autoridade administrativa no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do primeiro dia útil seguinte ao da protocolização da impugnação.

§ 5º Não acolhida, no todo ou em parte, a impugnação, o requerente deverá atender as exigências mantidas no prazo de 15 (quinze) dias, contados do primeiro dia útil seguinte ao do recebimento da carta referida na alínea “a” do § 4º, sob pena da caducidade do pedido de licenciamento e do automático arquivamento do respectivo processo.

Seção IV
Do Responsável pelo Projeto

Art. 6º. O responsável pela execução da obra deverá satisfazer os requisitos estabelecidos em regulamento e comunicar por escrito de imediato o órgão competente qualquer modificação a execução fiel do projeto aprovado.

§ 1º Não efetivando essa comunicação, o profissional será responsável solidariamente com o titular do alvará de licença pelo pagamento das multas aplicáveis à infração.

§ 2º No caso de diferentes projetos, de cálculos e de memórias relativos à execução de obras e instalações, a responsabilidade prescrita neste artigo é pessoal e exclusiva dos profissionais que assinarem cada documento submetido à aprovação administrativa.

Seção V
Do Alvará de Licença

Art. 7º. A expedição da licença dar-se-á mediante outorga de alvará e será condicionada:

I – a adequação do projeto à legislação municipal de uso e ocupação do solo, que fixar os índices e parâmetros urbanísticos;

II – à análise do impacto no sistema viário e no meio ambiente;

III – à audiência dos órgãos públicos federais e estaduais, quando for o caso.

§ 1º O regulamento especificará os elementos do alvará de licença e fixará o seu prazo de validade para o efetivo início e término das obras ou atividades, limitado o prazo de início a 180 (cento e oitenta) dias contados da data do alvará, e o prazo de término da construção limitado a 4 (quatro) anos, contados da data de expedição do alvará.

§ 2º Em função das espécies ou da complexidade das obras e atividades, o regulamento poderá fixar diferentes prazos de validade do alvará de licença, tanto para o início quanto para o término das obras ou atividades, limitado esse último prazo a 6 (seis) anos.

CAPÍTULO III
Da Fiscalização

Art. 8º. Compete ao órgão competente a fiscalização das obras e atividades de que trata esta Lei, bem como a aplicação de sanções por descumprimento da legislação de uso e ocupação do solo e das demais normas da legislação municipal.

Parágrafo único Na forma da competência administrativa comum estabelecida pelo art. 23 da Constituição Federal, a fiscalização será também exercida em relação ao descumprimento das normas estaduais e federais sobre meio ambiente.

Seção I
Do Embargo, Interdição e Apreensão

Art. 9º. Pela infração às normas desta Lei, bem como da legislação pertinente, serão aplicadas as multas cabíveis, além das medidas administrativas de embargo, interdição e apreensão.

Art. 10. Os embargos serão efetuados pelo órgão competente mediante lavratura do auto correspondente, que conterá os requisitos definidos em regulamento.

§ 1º Estão sujeitas a embargo as obras ou atividades especificadas nesta Lei, em execução sem licenciamento obrigatório ou em desacordo com o projeto aprovado.

§ 2º Estão, também, sujeitas a embargo as obras e atividades executadas com utilização de equipamentos mecânicos ou aparelhos sem observâncias das exigências prescritas em regulamento.

Art. 11. O órgão competente procederá:

I – à interdição de edificação ou construção que apresente risco à segurança da coletividade ou ao meio ambiente;

II – à apreensão de máquinas, equipamentos, materiais e demais coisas móveis utilizadas ou destinadas a emprego em obras ou atividade embargadas ou interditadas.

Art. 12. O regulamento disporá sobre os procedimentos de embargo, interdição e apreensão, e o processo administrativo que deles resultarem, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo único O ato administrativo de embargo ou interdição será publicado em extrato no Órgão Oficial do Município e comunicado à Procuradoria-Geral do Município para que adote as medidas de sua competência.

Seção II
Do Habite-se

Art. 13. Terminada a construção de prédio, qualquer que seja a sua destinação, para a sua habitação, ocupação ou utilização o titular do alvará de licença deverá requerer o “habite-se” ao órgão competente.

Parágrafo único O “habite-se” será concedido após verificação in loco do término da construção e da sua adequação ao projeto aprovado no processo indicado no respectivo alvará de licença.

Seção III
Do Acréscimo, Modificação e Reconstrução

Art. 14. Terminadas as obras de acréscimo, modificação ou reconstrução o titular do alvará de licença deverá requerer sua aceitação pelo órgão competente.

CAPÍTULO IV
Da Regularização de Construções

Art. 15. O Poder Executivo, mediante decreto, poderá instituir programa de regularização de construções não licenciadas em áreas predominantemente habitacionais, caracterizadas por:

I – ocupação da terra por população de baixa renda, em que se verifique a precariedade da infra-estrutura e de serviços públicos;

II – vias estreitas e alinhamento irregular;

III – existência de lotes de forma ou tamanho irregular.

Art. 16. A regularização de construções não licenciadas será realizada de conformidade com projeto aprovado pelo órgão competente.

§ 1º O programa de que trata este artigo aplicar-se-á às construções comprovadamente existentes antes da publicação desta Lei e consistirá na regularização da construção perante ao órgão competente e na inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Órgão Fazendário do Município, quando nele não estiver cadastrado.

§ 2º O interessado deverá protocolizar o requerimento de regularização da construção no órgão competente, atendendo as exigências e requisitos estabelecidos no decreto que instituir o programa.

§ 3º Completado o procedimento, será expedido alvará de regularização de construção em nome do requerente, o qual não se constitui em ato administrativo declaratório ou constitutivo de direito pessoal ou real sobre a área de terra onde está a construção objeto da regularização.

CAPÍTULO V
Das Multas

Art. 17. Às infrações às disposições desta Lei e do seu regulamento serão aplicadas as seguintes sanções pecuniárias:

I – multa de R$ 800,00 (oitocentos reais), no caso de execução de obra ou atividade sem concessão do alvará de licença;

II – multa de R$ 800,00 (oitocentos reais), no caso de execução de obra ou atividade tendo o alvará de licença perdido sua validade, respondendo solidariamente pelo pagamento da multa o titular do alvará de licença e o responsável pela execução da obra ou atividade;

III – multa de R$ 800,00 (oitocentos reais), no caso de execução de obra ou atividade em desacordo com o processo de que resultou o alvará de licença, respondendo solidariamente pelo pagamento da multa o titular do alvará de licença e o responsável pela execução da obra ou atividade;

IV – multa de R$ 800,00 (oitocentos reais), no caso de habitação, ocupação ou utilização de imóvel, a partir da publicação desta Lei, sem "habite-se" da construção, respondendo pelo pagamento da multa o titular de direito real sobre o imóvel; estando o imóvel na posse direta de terceiro, este será solidariamente responsável com aquele pelo pagamento da multa;

V – multa de R$ 200,00 (duzentos reais) por dia de permanência no Depósito Público Municipal da coisa móvel objeto de apreensão, respondendo pelo pagamento da multa o proprietário da coisa apreendida.

§ 1º Além da multa cabível nos termos deste artigo, não paralisada a obra ou atividade na data do embargo, será aplicada a multa diária de R$ 500,00 (quinhentos reais) enquanto perdurar a infração, que será cobrada do responsável pela obra ou do executor da atividade.

§ 2º No caso de apreensão de coisa móvel, será cobrado do proprietário da coisa apreendida preço público de até R$ 300,00 (trezentos reais) pelo transporte até o Depósito Público Municipal.

§ 3º O Município promoverá leilão público, da coisa apreendida e não retirada do Depósito Público Municipal no prazo de 90 (noventa) dias subseqüentes à data da apreensão, na forma da lei e do regulamento, aplicando o produto no pagamento das multas devidas e depositando o saldo, se houver, em juízo à disposição do infrator.

§ 4º Aplicam-se às multas previstas neste artigo os regimes de atualização monetária dos créditos tributários, de cobrança e de inscrição na Dívida Ativa dos tributos municipais.

CAPÍTULO VI
Da Licença de Estabelecimento

~~Art. 18.~~ (Revogado) Revogado pelo Art. 600. - Lei Complementar nº 22 de 09 de Outubro de 2009.

~~Art. 18. A concessão de alvará de licença para instalação e funcionamento de estabelecimento comercial, industrial ou de serviços no Município é subordinada à regularidade da construção do imóvel destinado ao estabelecimento perante o órgão competente e à obtenção de "habite-se".~~

Art. 18. (Revogado) Revogado pelo Art. 600. - Lei Complementar nº 22 de 09 de Outubro de 2009.

~~§ 1º O disposto neste artigo aplica-se à renovação de alvará de licença para instalação e funcionamento de estabelecimento comercial, industrial ou de serviços.~~

§ 1º (Revogado) Revogado pelo Art. 600. - Lei Complementar nº 22 de 09 de Outubro de 2009.

~~§ 2º Os procedimentos administrativos necessários à observância do disposto neste artigo, serão definidos e implementados pelos órgãos competentes.~~

§ 2º (Revogado) Revogado pelo Art. 600. - Lei Complementar nº 22 de 09 de Outubro de 2009.

CAPÍTULO VII
Da Observância de Leis Específicas

Art. 19. O órgão competente observará:

I – na concessão de licença de obras ou atividades, o regime da Lei Complementar nº 2, de 24/2/2000 (Lei de Uso e Ocupação do Solo);

II – na execução dos atos previstos nesta Lei e no seu regulamento, o regime especial da Lei nº 477, de 15 de fevereiro de 2005.

§ 1º O disposto no caput do art. 1º da Lei nº 477, de 15/2/2005, não se aplica a desmembramento resultante de extinção de condomínio ou a remembramento ou desmembramento de terras determinado por sentença judicial transitada em julgado, desde que o desmembramento ou remembramento atenda à legislação do Município, especialmente à Lei Complementar nº 2, de 24/2/2000.

§ 2º Se o desmembramento ou o remembramento de terras, decorrente de ato de extinção de condomínio ou sentença judicial, afrontar a legislação do Município, o órgão competente indeferirá o pedido e encaminhará o requerimento à Procuradoria-Geral para que sejam adotadas medidas pertinentes.

CAPÍTULO VIII
Das Disposições Transitórias

Art. 20. Não serão licenciadas e permitidas, nas ZOC – Zonas de Ocupação Controlada e nas ZCVS – Zonas de Conservação da Vida Silvestre, edificações que apresentarem cobertura plana de laje, telhas planas, telhas de fibrocimento ou similares, estrutura de concreto aparente, revestimento de mármore, azulejos ou pastilhas, ou esquadrias de alumínio.

Art. 21. Será admitida a execução de laje técnica de extensão não superior a 10% (dez) por cento da área total do 2º pavimento da edificação e sua face superior é limitada a, no máximo, 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) acima do piso do 2º pavimento.

Parágrafo único A laje técnica executada em desacordo com o disposto no caput, é classificada como cobertura plana de laje, para os efeitos deste artigo.

CAPÍTULO IX
Disposições Finais

Art. 22. A regulamentação a ser expedida pelas autoridades competentes do Poder Executivo, disporá sobre as regras e condições necessárias à aplicação das disposições desta Lei.

Art. 23. Poderão expedir normas regulamentares indispensáveis ao cumprimento desta Lei, os titulares dos órgãos com atribuições específicas, na forma do art. 106, da Lei Orgânica Municipal, sem prejuízo da competência privativa do Prefeito para expedição de decretos regulamentares.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Armação dos Búzios, 23 de agosto de 2005.
ANTÔNIO CARLOS PEREIRA DA CUNHA
(Toninho Branco)
Prefeito