



Nova Friburgo, 04 de dezembro de 2023.

Ofício GAB nº. 173/2023

Ref.: Projeto de Lei Complementar

Excelentíssimo Senhor Presidente;

Cumprimento-o cordialmente, com o propósito de encaminhar o incluso Projeto de Lei Complementar para promover alterações na Lei Complementar nº 114/2017, conforme justificativa a seguir.

A Lei Complementar nº 114/2017. fixou um marco temporal, limitando a sua abrangência para imóveis “que tenham sido construídos ou que estejam em construção, até o dia 30 de agosto de 2017”, contudo, após o marco temporal fixado no *caput* do Art. 3º da LC. 114/2017 foram constatadas diversas obras iniciadas sem a prévia licença da municipalidade, o que se pôde constatar através das ações fiscalizatórias promovidas através dos Setores de Fiscalização da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável e da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Gestão, bem como através de provocação dos próprios interessados mediante a abertura de processos administrativos que versam sobre a regularização de imóveis.

Considerando que a legalização de diversos imóveis edificadas após o marco temporal previsto na LC. 114/2017, somente seria possível mediante aplicação das regras previstas na referida Lei, bem como, que dentre as edificações/construções erigidas após o marco temporal legal da LC 114/2017, diversas delas encontram-se habitadas e, considerando ainda que compete ao Município, conforme disposto no Art. 30, Inciso VIII da CRFB/1988¹ e no Art. 55, Incisos XVI e XVIII da Lei Municipal nº 4.637/2018 - Lei Orgânica Municipal² promover o adequado ordenamento territorial e o

¹Art. 30. Compete aos Municípios:

(...)

VIII - **promover, no que couber, adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

² Art. 55. Compete ao Município:

(...)

XVI - **promover o adequado ordenamento territorial**, mediante o controle do uso e ocupação do solo e o respeito às exigências ambientais, dispondo sobre parcelamento, zoneamento e edificações, fixando as limitações urbanísticas, podendo, quanto aos estabelecimentos e às atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços:

(...)

XVIII - **manter a ordem pública e exercer seu poder de polícia urbanística especialmente quanto a:**

a) controle dos loteamentos;

b) **licenciamento e fiscalização de obras em geral**, incluídas as obras públicas e as obras de bens imóveis e as instalações de outros entes federativos e de seus órgãos civis e militares; (g.n)



**NOVA
FRIBURGO**
P R E F E I T U R A

S E C R E T A R I A D E
G A B I N E T E D O
P R E F E I T O

exercício do poder de polícia urbanístico, necessário se faz uma adequação da referida Lei Complementar, para melhor se adequar a realidade e às necessidades do município de Nova Friburgo.

Isso posto, Senhor Presidente, requeiro que Vossa Excelência se digne a determinar a tomada das medidas necessárias à autuação de Projeto de Lei Complementar e sua tramitação com a ulterior deliberação do Plenário desta Honrosa Casa de Leis.

Aproveito o ensejo para externar votos de elevada estima e distinto apreço por Vossa Excelência e demais componentes dessa Honrosa Casa Legislativa.

Respeitosamente,

JOHNNY MAYCON

Prefeito

Ilmo. Max Bill Monteiro Ratamero

Câmara Municipal de Nova Friburgo – Poder Legislativo



ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera a Redação do Preâmbulo e Dispositivos da Lei Complementar Municipal nº 114, de 22 de Novembro de 2017 e da Lei Complementar nº 42 de 5 de novembro de 2009. E dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Municipal:

Art. 1º. O Preâmbulo da Lei Complementar Municipal n.º 114, de 22 de novembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Ab-roga a Lei Complementar Municipal nº 90/2014 e a Lei Complementar que dispõe acerca da regularização edilícia em imóveis com destinação urbana no município de Nova Friburgo, e dá outras providências.”.

Art. 2º. O Art. 1º da Lei Complementar Municipal n.º 114, de 22 de novembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 1º.** A presente Lei destina-se a viabilizar o processo de regularização edilícia e de imóveis com destinação urbana consolidada, ainda que localizados em zona rural, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao ambiente ecologicamente equilibrado.”

Art. 3º O *caput* do art. 3º da Lei Complementar Municipal n.º 114, de 22 de novembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 3º.** Todos os imóveis em áreas consideradas consolidadas, de acordo com a definição da caracterização da ocupação definida no art. 2º desta Lei, que



tenham sido construídos ou que estejam em construção, até a data de 21 de novembro de 2023, poderão ser regularizados, através desta Lei, exceto.”

Art. 4º. O art. 13 da Lei Complementar Municipal nº 42 de 5 de novembro de 2009, que trata da instituição da Mais Valia sobre a regularização de obras passíveis de legalização no Município, tendo como parâmetro a utilização do vó digital de janeiro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 13.** Fica autorizada, para a comprovação da situação física do imóvel e constatação das condições estabelecidas no caput do art. 1º, a utilização das imagens referentes ao levantamento aerofotogramétrico a laser contratado pelo Município e/ou as imagens obtidas no Google Earth e/ou outras ferramentas disponíveis, até 21 de novembro de 2023.”

Art. 4º. Fica revogado o § 5º do Art. 4º da Lei Complementar Municipal n.º 114, de 22 de novembro de 2017.

Art. 5º. O art. 6º, da Lei Complementar Municipal n.º 114, de 22 de novembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 6º.** Aos interessados que protocolarem seu pedido de regularização junto à SEMMADUS, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data de publicação desta Lei, será possível o parcelamento dos valores apurados a título de Mais Valia, Taxa de Fiscalização de Execução de Obras - TFEO e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN em até 36 (trinta e seis) meses, com parcela mínima de R\$ 50,00 (cinquenta reais) ao mês, acrescido de juros compensatórios no percentual de 1% ao mês e correção monetária.

§ 1º. Decorrido o prazo estipulado para a solicitação de regularização do imóvel por iniciativa do interessado, os benefícios de que trata o *caput* não serão mais concedidos.



§ 2º. Nos termos do Art. 223, inciso I e V, da Lei Complementar Municipal nº 124/2018, são isentos da TFEO, dentre outras hipóteses legais, a construção, reconstrução, acréscimo, modificação, reforma ou conserto de edificação de tipo popular, destinada a família de baixa renda, com área máxima de construção de 60 m² (sessenta metros quadrados), quando requerida pela própria, para sua moradia, não podendo o mesmo ser proprietário de qualquer outro imóvel; bem como as construções proletárias quando executadas em áreas de interesse social e as construções proletárias executadas por empresas públicas estaduais e federais ou quando executadas por instituições privadas sem fins lucrativos financiadas com recursos públicos, sempre que destinadas a famílias de baixa renda, conforme definições da referida Lei.

§ 3º. O prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias previsto no caput, poderá ser prorrogado por até 02 (duas) vezes, por intermédio de Decreto Municipal.”

Art. 6º. Ficam convalidadas todas as aprovações realizadas até a publicação da presente Lei, com base na Lei Complementar Municipal n.º 114, de 22 de novembro de 2017.

Art. 7º. Revogam-se todas as disposições em contrário.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 04 de dezembro de 2023.

JOHNNY MAYCON

Prefeito