PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

Armação dos Búzios, 26 de setembro de 2023.

Ofício GAPRE nº 410/2023

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o nesta oportunidade, passo às mãos de Vossa Excelência, para a indispensável apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, a Mensagem nº 45/2023 e respectivo Projeto de Lei Complementar, que "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."

Certo da atenção e deferimento, valho-me da oportunidade para renovar a V. Exa. e seus dignos Pares, minhas demonstrações de apreço e consideração.

Atenciosamente,

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Assinado de forma digital por ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Dados: 2023.09.26 12:51:37 -03'00'

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS
Prefeito

Câmara Municipal de Armação dos Búzios
RECEBIDO
EM 27/09/23
HORA 11:00
ASSINATURA

Câmara Municipal de Armação dos Búzios
CONFERE COM ORIGINAL
EM 27/09/23
HORA 10:35
ASSINATURA
DETLEG

À
Sua Excelência o Senhor
Vereador RAFAEL AGUIAR PEREIRA DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal de Armação dos Búzios
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS – RJ
\Luc

PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM N° 45/2023

Armação dos Búzios, 26 de setembro de 2023.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,

Cumprimentando-os nesta oportunidade, tenho a honra de me dirigir a Vossas Excelências, para submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que "*Dispõe sobre a regularização de Edificações concluídas sem licença ou em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente no Município de Armação dos Búzios, mediante a cobrança de compensação financeira denominada "MAIS VALIA" e dá outras providências*".

CONSIDERANDO que a proposição em apreço tem como finalidade essencial dotar o Município de uma regularização das obras de construções, modificações e/ou acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona;

CONSIDERANDO que o Projeto de Lei Complementar foi cuidadosamente analisado e preparado com o objetivo de atender aos interesses do Município, mas principalmente para proporcionar ao cidadão a regularizar a situação do seu imóvel, onde a "Mais Valia" oferecerá oportunidade para que os proprietários de imóveis se adequem à legislação e regularizem a situação fiscal junto ao Município, proporcionando ao proprietário a ter toda a documentação do imóvel em dia, conforme determina a lei.

Outrossim, esclareço que após minuciosa análise da legislação em vigor, há a necessidade de revogação da Lei Complementar nº 60, de 19 de dezembro de 2022, com a adequação da legislação pertinente, bem como a inclusão do Anexo único – Modelo para Declaração de Habitabilidade, na nova norma, a ser emitida pelo responsável pela regularização do imóvel.

Destarte, pelas razões acima expostas, e na esperança de contar com o indispensável apoio dessa Casa Legislativa, submeto à apreciação do vertente Projeto de Lei Complementar, valendo-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, minhas afirmações de admiração e apreço.

Atenciosamente,

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Assinado de forma digital por ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Dados: 2023.09.26 12:53:07 -03'00'

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS
Prefeito

À
Sua Excelência o Senhor
Vereador RAFAEL AGUIAR PEREIRA DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal de Armação dos Búzios
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS – RJ
\Luc

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /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.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, resolve:

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 12 (doze) 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:

I - Que 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:

a) 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;

b) 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;

c) 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:

1) planta baixa do térreo e do pavimento superior (se houver), mínimo 02 (dois) cortes, longitudinal e transversal;

2) planta de cobertura, mínimo de 1 (uma) fachada;

3) planta de situação;

4) planta de localização quando situar-se em áreas de posse;

5) memorial do cálculo de esgotamento sanitário;

6) levantamento topográfico planialtimétrico quando em terrenos com desnível acentuado (acima de 1.00 metro);

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

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

f) Cópia do documento do respectivo conselho de classe do profissional responsável pelos documentos técnicos apresentados;

g) 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;

h) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN quitado dos profissionais responsáveis pelos documentos anexados;

II - 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;

III - 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";

IV - 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;

V - 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.

Parágrafo único – 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.

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/m^2"

§ 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/m^2"

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

I - "Mv": Valor do Tributo;

II - "a": área da edificação a ser legalizada de acordo com a Lei;

III - IPTU/m^2: valor do IPTU, atualizado, incidente sobre o m^2 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.

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

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

§ 3° - 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:

I – Acréscimo de dez por cento sobre o valor calculado segundo a fórmula constante no artigo anterior, 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, de de 2023.

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762

Assinado de forma digital por ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Dados: 2023.09.26 12:52:48 -03'00'

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS
Prefeito

***Com Anexo Único**

ANEXO ÚNICO

MODELO PARA DECLARAÇÃO DE HABITABILIDADE

DECLARAÇÃO

Eu,_____,CPF/CNPJ:_____

CREA/CAU:_____, ART/RRT nº:_____,
engenheiro/arquiteto, responsável pela regularização do imóvel situado no endereço:_____,com área construída de _____m², declaro que o objeto desta solicitação, possui infraestrutura mínima e atende as condições mínimas de higiene, segurança, uso, salubridade, habitabilidade, acessibilidade, de respeito ao direito de vizinhança e que foi concluído em data anterior à estipulada pela lei (XXXX-Nº DA LEI).

Armação dos Búzios, ____ de _____ _____ de _____.

_____

PREFEITURA DA CIDADE DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM N° 45/2023

Armação dos Búzios, 26 de setembro de 2023.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,

Cumprimentando-os nesta oportunidade, tenho a honra de me dirigir a Vossas Excelências, para submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que "*Dispõe sobre a regularização de Edificações concluídas sem licença ou em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente no Município de Armação dos Búzios, mediante a cobrança de compensação financeira denominada "MAIS VALIA" e dá outras providências*".

CONSIDERANDO que a proposição em apreço tem como finalidade essencial dotar o Município de uma regularização das obras de construções, modificações e/ou acréscimos já executados em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente, na forma e nas condições que menciona;

CONSIDERANDO que o Projeto de Lei Complementar foi cuidadosamente analisado e preparado com o objetivo de atender aos interesses do Município, mas principalmente para proporcionar ao cidadão a regularizar a situação do seu imóvel, onde a "Mais Valia" oferecerá oportunidade para que os proprietários de imóveis se adequem à legislação e regularizem a situação fiscal junto ao Município, proporcionando ao proprietário a ter toda a documentação do imóvel em dia, conforme determina a lei.

Outrossim, esclareço que após minuciosa análise da legislação em vigor, há a necessidade de revogação da Lei Complementar n° 60, de 19 de dezembro de 2022, com a adequação da legislação pertinente, bem como a inclusão do Anexo único – Modelo para Declaração de Habitabilidade, na nova norma, a ser emitida pelo responsável pela regularização do imóvel.

Destarte, pelas razões acima expostas, e na esperança de contar com o indispensável apoio dessa Casa Legislativa, submeto à apreciação do vertente Projeto de Lei Complementar, valendo-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, minhas afirmações de admiração e apreço.

Atenciosamente,

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Assinado de forma digital por ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Dados: 2023.09.26 12:53:07 -03'00'

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS
Prefeito

À
Sua Excelência o Senhor
Vereador RAFAEL AGUIAR PEREIRA DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal de Armação dos Búzios
ARMAÇÃO DOS BÚZIOS – RJ
\Luc

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /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.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS, resolve:

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 12 (doze) 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:

I - Que 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:

a) 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;

b) 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;

c) 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:

1) planta baixa do térreo e do pavimento superior (se houver), mínimo 02 (dois) cortes, longitudinal e transversal;

2) planta de cobertura, mínimo de 1 (uma) fachada;

3) planta de situação;

4) planta de localização quando situar-se em áreas de posse;

5) memorial do cálculo de esgotamento sanitário;

6) levantamento topográfico planialtimétrico quando em terrenos com desnível acentuado (acima de 1.00 metro);

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

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

f) Cópia do documento do respectivo conselho de classe do profissional responsável pelos documentos técnicos apresentados;

g) 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;

h) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN quitado dos profissionais responsáveis pelos documentos anexados;

II - 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;

III - 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";

IV - 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;

V - 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.

Parágrafo único – 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.

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/m^2"

§ 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/m^2"

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

I - "Mv": Valor do Tributo;

II - "a": área da edificação a ser legalizada de acordo com a Lei;

III - IPTU/m^2: valor do IPTU, atualizado, incidente sobre o m^2 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.

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

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, de de 2023.

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762

Assinado de forma digital por ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS:00359903762
Dados: 2023.09.26 12:52:48 -03'00'

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS
Prefeito

***Com Anexo Único**

ANEXO ÚNICO

MODELO PARA DECLARAÇÃO DE HABITABILIDADE

DECLARAÇÃO

Eu,_____,CPF/CNPJ:_____

CREA/CAU:_____, ART/RRT nº:_____, engenheiro/arquiteto, responsável pela regularização do imóvel situado no endereço:_____,com área construída de _____m², declaro que o objeto desta solicitação, possui infraestrutura mínima e atende as condições mínimas de higiene, segurança, uso, salubridade, habitabilidade, acessibilidade, de respeito ao direito de vizinhança e que foi concluído em data anterior à estipulada pela lei (XXXX-Nº DA LEI).

Armação dos Búzios, ____ de _____ _____ de _____.

_____