Lei Complementar nº 60, de 19 de dezembro de 2022

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.

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

CAPÍTULO I
Disposições Gerais e das Condições de Adesão à "MAIS VALIA"

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações concluídas sem licença e/ou que contrariem as normas urbanísticas e edilícias vigentes, mediante a cobrança de compensação financeira denominada "MAIS VALIA", observadas as diretrizes fixadas por esta Lei Complementar.

Art. 2º. Considera-se como edificação já concluída aquela que apresenta, no mínimo, paredes, pisos e coberturas totalmente concluídos até a data de publicação desta Lei.

Art. 3º. Não serão passíveis de legalização pela "MAIS VALIA" as edificações que estão localizadas, total ou parcialmente, em:

I – áreas públicas;

II – áreas não edificantes;

III – em imóveis de interesse do patrimônio histórico e cultural do município, tombados ou não;

IV – área de preservação permanente;

V – em faixas delimitadas por linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;

VI – áreas consideradas de risco devidamente atestadas pela Defesa Civil Municipal.

Art. 4º. A eventual regularização de edificações de que trata esta Lei não implica em:

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

II – transferência de domínio para o nome do interessado;

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

CAPÍTULO II
Do Requerimento e do Tramite Administrativo

Art. 5º. O requerimento do interessado deverá ser apresentado, através da abertura de processo administrativo específico, num prazo máximo de 1 (um) ano, contado da data da publicação desta Lei, acompanhado de:

I – cópia do registro do imóvel que comprove a propriedade, mediante apresentação de certidão de ônus reais emitida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, há, no máximo, 90 (noventa) dias;

II – no caso de requerimento formulado por possuidor, será admitida a apresentação de escritura pública, instrumento particular ou outro documento comprobatório, a ser analisado caso a caso, devendo ser apresentado, ainda assim, o documento previsto no inciso I, deste artigo (Certidão de Ônus Reais);

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

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

V – cópia do documento do respectivo conselho de classe do profissional habilitado;

VI – documento de responsabilidade técnica referente à regularização da construção, apresentando ART ou RRT de projeto e de execução de obra;

VII – ISS quitado dos profissionais responsáveis relativo ao ano vigente;

VIII – Plantas elaboradas e assinadas por profissional responsável, devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo ou pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, devendo constar que o imóvel foi regularizado através dos benefícios desta Lei Complementar.

IX – Certidão negativa cível e criminal do proprietário ou possuidor do imóvel expedida há no máximo, 90 (noventa) dias pelo cartório distribuidor da Justiça Estadual da Comarca de Armação dos Búzios.

Parágrafo único Fica expressamente vedado o pedido de aplicação da "MAIS VALIA" de processos administrativos de licenciamento de obras em curso, devendo o requerente abrir processo administrativo específico para este fim.

Art. 6º. Após abertura do processo administrativo, o mesmo será encaminhado pelo Protocolo-Geral ao órgão municipal competente, que deverá certificar se todos os documentos previstos e exigidos nesta Lei Complementar foram devidamente juntados aos autos.

§ 1º Verificada a falta de qualquer documentação prevista nesta Lei, o interessado deverá ser notificado para complementar e juntar os documentos faltantes no processo, no prazo de 30 (trinta) dias, para apresentar a documentação exigida, sob pena de indeferimento do pedido de regularização.

§ 2º Nas hipóteses em que toda documentação estiver de acordo com esta Lei Complementar, ou após complementação da documentação faltante, o processo seguirá a seguinte tramitação:

I – será realizada uma vistoria no imóvel e posterior análise conclusiva pelo Órgão Municipal Competente, com a finalidade de verificar se a edificação é passível de regularização por esta lei, se está de acordo com o projeto apresentado, bem como a eventual necessidade de formalizar Termo de Compromisso;

II – havendo multas urbanísticas ou ambientais pendentes, ou outros débitos fiscais, deverá ser comprovada a sua quitação;

III – em seguida, o processo seguirá para a Secretaria Municipal de Finanças e Arrecadação para expedição do Documento de Arrecadação Municipal – DAM referente à "MAIS VALIA";

IV – por fim, o órgão municipal competente expedirá certidão de Aceite / Habite-se, desde que cumpridos os requisitos desta Lei Complementar.

§ 3º Poderão ser feitas exigências para adequação aos parâmetros urbanísticos e ambientais de quesitos considerados indispensáveis e previstos na legislação, tais como calçamento pavimentado com no mínimo 1,20 m de largura, quando possível, e ligação de esgoto sanitário na rede pública em sistema de tratamento domiciliar.

Art. 7º. Tendo o requerente optado pelo parcelamento do pagamento do valor nos termos previstos nesta Lei, a expedição da Certidão de Aceite / Habite-se apenas será realizada após a comprovação de quitação do valor integral.

Parágrafo único O valor das parcelas não quitadas será inscrito na Dívida Ativa Municipal.

Art. 8º. Após a regularização da obra, com a consequente expedição da Certidão de Aceite / Habite-se, os dados do imóvel serão levados ao Cadastro Imobiliário para fins de lançamento e cobrança da respectiva tributação, sendo esta etapa considerada pré-requisito para que o Requerente possa retirar a respectiva Certidão de Aceite/Habite-se.

CAPÍTULO III
Do Valor da "MAIS VALIA" e Parcelamento

Art. 9º. O pagamento da "MAIS VALIA" não dispensa a necessidade de recolhimento das taxas e emolumentos devidos para análise e aprovação dos projetos correspondentes.

Art. 10. O cálculo do valor da "MAIS VALIA" será definido obedecendo a seguinte fórmula:

Mv = a x 30 x IPTU /m2

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

Mv = a x 20 x IPTU / m^2

§ 2º Para os efeitos desta Lei, os símbolos das formulas adotadas serão entendidos da seguinte maneira:

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 Municipal de Finanças.

§ 3º O valor da "MAIS VALIA" poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, respeitando-se o valor mínimo de R$ 400,00 por parcela.

CAPÍTULO IV

Das Disposições Finais

Art. 11. Os casos omissos desta Lei serão previstos em decreto do Poder Executivo, se necessário.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Armação dos Búzios, 19 de dezembro de 2022.

ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINS

Prefeito