LEI Nº 3.321 DE 23 DE JUNHO DE 2015.

INSTITUI E REGULAMENTA A COBRANÇA DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA DENOMINADA DE MAIS VALIA NO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ, RJ;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu Sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída, pelo prazo de 12 (doze) meses, a cobrança da compensação financeira - Mais Valia, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para regularização das edificações em desconformidade com a legislação Municipal vigente, construídas até a data da publicação desta Lei, desde que atendam aos requisitos estabelecidos nesta Lei.

Art. 2° A Mais Valia é a compensação financeira pelo ônus causado em decorrência da sobrecarga da aglomeração urbana devida pelo proprietário de imóvel que nele tenha executado obras de construção, modificação ou acréscimos existentes, em desacordo com a legislação urbanística em vigor e possam vir a ser legalizadas, a critério exclusivo do Município de Itaguaí, desde que não sejam contrariados interesses públicos ou de terceiros.

Parágrafo Único. À Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo - SMOU caberá processar, analisar, coordenar e executar os atos necessários à regularização das edificações.

Art. 3º Excetuados os casos previstos no artigo 4º, as construções de que trata esta Lei, somente poderão ser regularizadas, se o proprietário da construção assumir as seguintes obrigações:

I- recolher em favor do Município a Mais Valia que resultar das irregularidades evidenciadas nas construções, bem como as demais taxas, multas e tributos devidos em decorrência do licenciamento da mesma;

II- Firmar com a Municipalidade termo de compromisso declarando em seu nome e dando ciência aos seus herdeiros ou sucessores a desoneração do Município de Itaguaí em pagar qualquer indenização alusiva a construção irregular, decorrente de prejuízos ou mesmo desapropriação, total ou parcial, do imóvel, em virtude de:

a) Alargamento ou retificação de alinhamento de logradouros;

b) Realização de obras de melhorias em equipamentos urbanos;

c) Prejuízos de qualquer espécie causados pela fixação, pelo Município, de novos parâmetros para o logradouro, quando se tratar de obras executadas em nível diverso do estabelecido pela municipalidade para o local.

§1° Considerar-se-ão existentes e passíveis da cobrança da compensação financeira prevista nesta Lei, as obras de edificação, modificação ou acréscimo que, no mínimo, apresentem paredes, tetos ou cobertura executados.

§2° Será levado em conta os parâmetros da legislação urbanística da época da edificação desde que devidamente comprovada.

§3° O modelo do termo de compromisso deverá ser fornecido pelo setor responsável pela aprovação do projeto de legalização, contendo endereço completo do imóvel, informação dos parâmetros urbanísticos que o imóvel infringiu, qualificação completa do proprietário do imóvel, seu Registro Civil, CPF e assinatura, além de duas testemunhas.

§4° O termo de compromisso de que trata este artigo, será registrado pelo interessado junto a Cartório de Títulos e Documentos do Município.

§5° No projeto deverão ser informados, através de gravame, quais os parâmetros urbanísticos infringidos e qual a área em metros quadrados de construção em Mais Valia.

§6° Certidões de qualquer espécie, emitidas pelo Município de Itaguaí, relativas ao imóvel objeto da legalização, conterão obrigatoriamente todos os gravames expressos no termo de compromisso firmado, bem como o número do respectivo registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos.

§7º É obrigatória a inclusão, nas respectivas averbações pelo Cartório de Registro de Imóveis, dos gravames constantes nas Certidões de Averbação e Habite-se emitidas pelo Município de Itaguaí.

Art. 4º A regularização dos imóveis por meio de Mais Valia não será realizada nos seguintes casos:

I- construções que tenham ultrapassado os limites do terreno;

II- construções que ponham em risco a segurança ou a saúde pública;

III- obras que tenham sido objeto de embargos judiciais;

IV- obras que ocupem, total ou parcialmente, áreas públicas, faixas marginais de proteção de mares, lagoas, cursos d'água, faixa de recuo de logradouros públicos e faixas de domínio de ferrovias e rodovias, estaduais ou federais ou de concessionárias de serviços públicos;

V- situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental, sem prévio parecer favorável do órgão competente;

VI- construções que não apresentem condições de segurança, habitabilidade e higiene, assim declaradas pela fiscalização de Obras;

VII- obras que tenham sido objeto de embargo administrativo e multa;

Art. 5º Para fins de legalização pela via da Mais Valia, deverão os interessados, na hipótese de construções do tipo incompatível com o permitido pelo zoneamento Municipal para o local onde foram executados, submeter, primeiramente, projeto à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 6º Não caberá ressarcimento, a qualquer tempo, por qualquer motivo, de importância paga a título de Mais Valia, mesmo que o infrator venha sanar a irregularidade que motivou sua cobrança e pagamento.

Art. 7º A incidência da Mais Valia poderá ser constatada:

I- a partir do pedido de legalização ou averbação da construção na Prefeitura, quando feito por seu proprietário ou representante legal;

II- em decorrência de ação fiscalizadora da autoridade municipal.

Art. 8º Estabelecido o valor da Mais Valia, o proprietário ou representante legal poderá optar:

I- Pela regularização do imóvel através de sua demolição total ou parcial, ou adequação aos parâmetros urbanísticos, de modo a enquadrá-lo na legislação vigente;

II- Pela regularização, mediante o atendimento das exigências técnicas que lhe forem feitas pelo órgão competente;

III- Pelo pagamento da Mais Valia.

§1º Após calculado o valor da Mais Valia, será o requerente pessoalmente cientificado, para que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, proceda à regularização do imóvel, optando por uma das soluções constantes do caput deste artigo.

§2º O requerente será cientificado por correspondência enviada através dos correios, ou, na impossibilidade de êxito, através de edital publicado na imprensa oficial.

§3° Deixando o requerente de regularizar seu imóvel no prazo estipulado no parágrafo 1° do artigo 8°, o Município adotará, a seu critério, as providências necessárias à demolição da construção irregular ou proceder a inscrição da Mais Valia em Dívida Ativa, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor.

Art. 9º A Mais Valia, que será proporcional à vantagem obtida pelo proprietário do imóvel com a construção, será calculada através dos seguintes critérios e expressões:

VMV = VC x AMV x i

Onde:

VMV é o valor da mais-valia em unidades monetárias;

VC é valor atualizado até a data que for efetivada a avaliação da Mais Valia, do metro quadrado da construção, constantes na planta de valores do município;

AMV é a área de construção executada em desacordo com a legislação urbanística;

i é o índice relacionado no Art. 14, considerado conforme os índices urbanísticos em Mais Valia e o uso residencial ou não residencial.

Art. 10. O proprietário poderá requerer o pagamento da Mais Valia em parcelas, devendo, para a hipótese, serem observadas as regras dispostas no Código Tributário do Município de Itaguaí.

Parágrafo Único. O atraso no pagamento de três parcelas sucessivas acarretará a antecipação das parcelas vincendas, devendo o saldo devedor ser devidamente corrigido e lançado em dívida ativa.

Art. 11. Para fins de controle, o processo deverá ter memória de cálculo detalhada e conter 02 (duas) assinaturas, sendo uma do servidor que a elaborou e a outra do responsável pelo setor de análise de projetos, para que, após, seja o crédito inscrito em dívida ativa.

Art. 12. Os pedidos de legalização serão acompanhados, obrigatoriamente, de três cópias dos respectivos projetos e demais documentos exigidos pelo Código Municipal de Obras do Município de Itaguaí, sem prejuízo da documentação prevista no art. 3° desta Lei.

Parágrafo Único. No caso de edificações destinadas à concentração de público, deverá ser apresentado laudo de exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 13. Caberá a cobrança de Mais Valia, se o imóvel possuir licença para construção para um tipo de uso e o mesmo for alterado sem o prévio consentimento da autoridade responsável pela aprovação de projeto.

Art. 14. O cálculo da área em Mais Valia deverá ser computado conforme dos seguintes critérios:

Mais Valia pela Taxa de Ocupação - é calculada levando em conta a área que ultrapassa a taxa de ocupação, medida pela projeção da edificação multiplicada pelo número de pavimentos cuja sua projeção, também ultrapasse esta taxa. (índice – residencial = 0,3 e não residencial = 0,6).

Mais Valia pelo Número de Pavimentos - área dos pavimentos que ultrapassem os previstos para o local. (índice – residencial = 0,3 e não residencial = 0,6).

Mais Valia pelo Afastamento Frontal - área de projeção que invade o afastamento frontal X o número de pavimentos sobre esta projeção. (índice – residencial = 0,3 e não residencial = 0,6).

Mais Valia pelo Recuo - área de projeção que invade a área de recuo X o número de pavimentos sobre esta projeção. (índice – residencial = 0,3 e não residencial = 0,6).

Mais Valia pela Taxa de Permeabilidade - área de terreno impermeabilizada que exceda a área máxima permitida. (índice – residencial = 0,3 e não residencial = 0,6).

Mais Valia pelo Número de Vagas - número de vaga exigida X área da vaga. (índice – residencial = 1,1 e não residencial = 1,8).

Art. 15. O requerente deverá cumprir todas as exigências formuladas nesta Lei, no prazo estabelecido no Artigo 1°, sob pena de indeferimento da pretensão.

Art. 16. Ficam dispensados do pagamento da mais valia:

a) Os que possuírem, como única propriedade, unidades imobiliárias residenciais, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularização até cinquenta metros quadrados e uma única edificação no lote;

b) Os proprietários de unidades comerciais, sendo única no lote, com área máxima de vinte metros quadrados, podendo conter outras edificações residenciais fora de Mais Valia;

c) As construções históricas e ou tombadas;

Rua Amélia Louzada, 277 - Centro - Itaguaí - RJ - CEP: 23815-180
Tel.: (21) 2688-1136 / 2688-1236 - www.camaraitaguai.rj.gov.br

d) Elementos construtivos tais como quadras esportivas descobertas, reservatórios, sacadas, construídos em desacordo com a legislação quanto ao afastamento exigível.

Parágrafo único. Para fazer jus a dispensa do pagamento da Mais Valia deverá o requerente atender qualquer das exigências dispostas no art. 16 desta Lei.

Art. 17. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e terá validade de 12 (doze) meses.

ITAGUAÍ, 03 de Julho de 2015.

WESLEI GONÇALVES PEREIRA

PREFEITO

Autoria: Poder Executivo