ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº064 /2023.

Macaé, 27 de outubro de 2023.

EXMO. SR. PRESIDENTE,

Ao encaminhar o presente Projeto de Lei Complementar e submetê-lo à apreciação dos Senhores Edis, tenho a grata satisfação de estar contribuindo para a regularização de edificações no Município, observados os princípios da legalidade, eficiência, razoabilidade e moralidade.

O Projeto de Lei Complementar ora apresentado tem como objetivo promover a inclusão de imóveis, hoje considerados irregulares, no processo de ocupação da cidade, tratando dos procedimentos e condições que proporcionarão a regularização fundiária urbana, desde que comprovado a segurança e a habitabilidade das edificações.

Por esses motivos, acredita-se que a proposta será bem recebida por essa Emérita Casa, e, contará com o apoio de Vossas Excelências. Assim, espero contar com a aprovação unânime dos Nobres Representantes dessa Augusta Casa Legislativa.

Por último, conclui-se que a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar é de fundamental importância, e de inquestionável e relevante interesse público, razão pela qual a deliberação do mesmo se reveste de CARÁTER DE URGÊNCIA, o que, desde logo, se requer para a apreciação dos senhores Edis.

Com meus protestos de elevada estima e consideração, subscrevo-me.

Com apreço.

WELBERTH PORTO DE REZENDE
PREFEITO

AO MD PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ/RJ
VEREADOR NILTON CÉSAR PEREIRA MOREIRA
PALÁCIO NATÁLIO SALVADOR ANTUNES
ROD. CHRISTINO JOSÉ DA SILVA JÚNIOR, KM 3,5
VIRGEM SANTA - MACAÉ - RJ

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 034 /2023.

Dispõe sobre a instituição da cobrança de compensação financeira denominada "Mais Valia" e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ**, Estado do Rio de Janeiro, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I
DA MAIS VALIA

Art. 1º Fica criado, em âmbito Municipal, o instituto da "Mais Valia", nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, "Mais Valia" é a regularização de obras mediante o pagamento de uma contrapartida financeira destinada ao Município de Macaé, fixada em função do valor da metragem quadrada do imóvel.

§ 2º A contrapartida deverá ser desembolsada pelo interessado que tenha executado obras de construção, modificação ou acréscimos em desacordo com a legislação municipal vigente, desde que possuam viabilidade técnica, sejam observadas todas as normas de segurança, segundo a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e nos termos desta Lei Complementar.

Art. 2º A "Mais Valia" será calculada em função da área total de construção do imóvel (metragem quadrada do imóvel), fixada em 0,5% (meio por cento) do valor venal da área total construída do imóvel, podendo o requerente optar pelo pagamento de forma parcelada.

§ 1º O parcelamento de que trata o *caput* deste artigo poderá ser feito em até 12 (doze) parcelas de igual valor.

§ 2º Os imóveis de propriedade de instituições religiosas utilizados como templos estão isentos da cobrança da taxa de "Mais Valia".

SEÇÃO II
DAS CONDIÇÕES PARA A REGULARIZAÇÃO PELO PAGAMENTO DA "MAIS VALIA"

Art. 3° No prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei Complementar, poderá ser solicitada a regularização das edificações em desacordo com a legislação municipal, nos casos em que o solicitante assumir todas as obrigações especificadas a seguir.

§ 1° Celebração com o Município de Macaé de Termo de Compromisso declarando em seu nome e dando ciência aos seus herdeiros ou sucessores a desoneração do Município de Macaé em pagar qualquer indenização alusiva à construção irregular em afastamentos, decorrente de prejuízos ou mesmo desapropriação, total ou parcial do imóvel em virtude de:

I - alargamento ou retificação de alinhamento de logradouros;
II - realização de obras de melhorias e equipamentos urbanos.

§ 2° As obras de edificação, modificação ou acréscimo que, no mínimo, apresentem paredes, tetos ou coberturas executados, serão entendidas por edificação concluída e, só assim, passíveis de regularização por meio da "Mais Valia" prevista nesta Lei Complementar.

§ 3° O modelo do Termo de Compromisso deverá ser fornecido pela Procuradoria Geral do Município e poderá ser retirado pelo interessado, contendo endereço completo do imóvel, qualificação completa do interessado, seu registro civil, CPF, endereço, endereço eletrônico, se houver, e assinatura.

§ 4° Para que seja expedida a Certidão de "Habite-se" de que trata o artigo 10, § 2°, V desta Lei Complementar, o solicitante deverá comprovar a averbação, na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, do teor do Termo de Compromisso a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 4° A regularização dos imóveis pelo pagamento da "Mais Valia" não será realizada nas seguintes hipóteses:

I - construções que não apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade;
II - obras que ocupem, total ou parcialmente, áreas públicas, faixa de recuo de logradouros públicos e faixas de domínio de ferrovias e rodovias municipais, estaduais ou federais ou de concessionárias de serviços públicos e de áreas não edificantes;
III - obras que ocupem, total ou parcialmente, áreas de preservação permanente ou outras áreas *non aedificandi*, nos termos da legislação ambiental;
IV - em imóveis inseridos em condomínios, quando as obras de uso comum não estiverem concluídas;
V - obras que estiverem em desacordo com o Código Civil, Lei Nacional n.° 10.406/2002;
VI - em áreas consideradas de risco; e
VII - aquelas em desacordo com a Lei Complementar Municipal n.° 220/2013.

Parágrafo único. Nas hipóteses do inciso III desta Lei Complementar ou nos casos em que forem constatados pela Coordenadoria Especial de Urbanismo atributos ambientais na área onde se pretende regularizar por este Lei Complementar, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade para parecer, ficando a regularização subordinada à parecer favorável da referida Secretaria.

Art. 5º A regularização da edificação em que for exercida qualquer atividade, não implica em autorização ou licença para continuidade de seu exercício.

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

Art. 7º A regularização de edificações de que trata esta Lei Complementar não implica em reconhecimento, pela Administração Pública Municipal, de direitos de propriedade nem transferência de domínio para o nome do interessado, nem de eventual legalização de atividade econômica em desacordo com o zoneamento.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO POR PAGAMENTO DA "MAIS VALIA"

Art. 8º Para fins de regularização de que trata esta Lei Complementar, deverá o requerente apresentar, no Protocolo da Secretaria Municipal Adjunta de Obras, os seguintes documentos:

I - requerimento, dirigido à Coordenadoria Especial de Urbanismo, totalmente preenchido e sem rasuras, instruído com documentos técnicos relativos ao que se quer regularizar, em conformidade ao que dispõe o art. 12, I, II, IV, e V e o art. 13 do Código Municipal de Obras - Lei Complementar Municipal n.º 016/1999, podendo o requerente, se for o caso, fazer menção a eventual processo de regularização em curso, quando da ocasião da expedição do Habite-se serão exigidos os documentos a fim de verificar o cumprimento dos artigos 33 a 42 do referido Código de Obras;
II - declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico, acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;
III - Termo de Compromisso informado no § 1º do artigo 3º desta Lei Complementar;
IV - documentos que comprovem o atendimento ao artigo 37 do Código Municipal de Obras - Lei Complementar Municipal n.º 016/1999;
V - laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que ateste as condições de habitabilidade do imóvel, especialmente no que se refere à segurança, estabilidade e salubridade.

§ 1º No caso das edificações com mais de 03 (três) pavimentos, será exigida a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do cálculo estrutural ou de avaliação da estrutura do prédio.

§ 2º Para efeito do parágrafo anterior, o subsolo será considerado 01 (um) pavimento.

§ 3º Poderão ser solicitados outros documentos a critério da Secretaria Municipal Adjunta de Obras, Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade ou da Procuradoria Geral do Município, para melhor instruir o processo.

§ 4° Caso se constate que houve apresentação de documentos e/ou declarações não condizentes com a verdade, além das medidas judiciais cabíveis, será cassada a regularização.

Art. 9° O processo administrativo de regularização por meio de pagamento da "Mais Valia" deverá tramitar pelos Órgãos Municipais abaixo especificados:

I - Secretaria Municipal Adjunta de Obras;
II – Procuradoria Geral do Município;
IV - Secretaria Municipal de Fazenda.

Parágrafo único. Caso se faça necessário, poderá ser solicitada a manifestação de outros Órgãos Municipais.

Art. 10. Após autuação do processo administrativo, sendo constatada a falta dos documentos necessários à instrução processual, será o contribuinte e/ou o seu Responsável Técnico indicado nos autos notificado para complementar e juntar os documentos faltantes no processo, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, sob pena de indeferimento do pedido de regularização.

§ 1° Nas hipóteses em que toda a documentação estiver de acordo com esta Lei Complementar, ou após complementação da documentação faltante, o processo seguirá a seguinte tramitação:

I – Encaminhamento à Coordenadoria Especial de Urbanismo da Secretaria Municipal Adjunta de Obras, que deverá verificar se a edificação que se pretende regularizar está inserida nas hipóteses de vedação previstas nos incisos I, II, IV, V e VI do artigo 4° desta Lei Complementar, bem como se está de acordo com o projeto apresentado e, nos casos de obras embargadas administrativamente, comprovação do pagamento de todas as multas;
II – nos casos previstos no parágrafo único do art. 4° desta Lei Complementar, os autos deverão ser remetidos à Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade para parecer;
III - posteriormente, a Procuradoria Geral do Município emitirá parecer jurídico opinando pelo deferimento ou indeferimento do pedido de regularização, considerando a documentação apresentada, bem como a manifestação da Secretaria Municipal Adjunta de Obras e da Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade;
IV - em seguida, a Secretaria Municipal de Fazenda expedirá o Documento de Arrecadação Municipal - DAM para comprovação do recolhimento total do valor correspondente à " Mais Valia" e do preço público inerente à expedição do "Habite-se";
V - ao final, a Secretaria Municipal Adjunta de Obras, se cumpridos todos os requisitos desta Lei Complementar, como efeito imediato da regularização, expedirá a competente Certidão de "Habite-se".

§ 2° Tendo o requerente optado pelo parcelamento do pagamento do valor para regularização mediante a "Mais Valia", deverá ser comprovada a quitação, para efeitos da expedição da Certidão de Habite-se, nos termos do inciso V do § 1° deste artigo.

§ 3° Contra todo o despacho/decisão caberá interposição de recurso, dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que o proferiu, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 4º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento do recurso a que se refere o parágrafo anterior, será de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação do indeferimento, e será dirigido à Procuradoria Geral do Município, a quem caberá a instrução e o julgamento.

§ 5º Não sendo interpostos os recursos previstos nos §§ 3º e 4º deste artigo, o processo será arquivado em definitivo, sendo indeferido o pedido de regularização.

§ 6º Do teor do despacho ou da decisão de indeferimento deverá ser notificado o interessado através do setor de fiscalização da Coordenadoria Especial de Urbanismo.

Art. 11. Após a regularização da obra, com a consequente expedição da Certidão de "Habite-se", o imóvel será levado a cadastro imobiliário para fins de lançamento e cobrança da respectiva tributação.

Art. 12. A inscrição *ex officio* do imóvel para fins de lançamento e cobrança da respectiva tributação, nos casos de não atendimento dos requisitos da presente Lei Complementar, não implica em reconhecimento de regularidade da obra.

Art. 13. Fica oportunizado aos requerentes que não tenham exercido o seu direito de regularização por ocasião da vigência da norma anterior "Mais Valia" o início da fruição do prazo para revisão administrativa, estabelecido assim novo prazo decadencial fixado e tendo por termo inicial, a data da publicação desta Lei Complementar, por mais 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, em 27 de outubro de 2023.

WELBERTH PORTO DE REZENDE
PREFEITO