



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 19/11/2021

LEI COMPLEMENTAR Nº 160, DE 28 DE MARÇO DE 2019 .

Dispõe sobre normas e critérios para a legalização de obras construídas irregularmente, mediante o pagamento da "Mais-Valia", e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA, Estado do Rio de Janeiro, Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

Art. 1º A legalização de toda e qualquer obra construída, que tenha sido executada sem a necessária licença municipal ou em desacordo com a legislação pertinente, e que a salvaguarda do interesse coletivo, à critério da Administração Municipal, não imponha ou justifique o seu desfazimento total ou parcial, sujeitará o seu proprietário ou titular do domínio útil, à sanção pecuniária correspondente ao pagamento da "mais-valia" que para ele houver resultado da desobediência legal e administrativa.

§ 1º A obra construída a que se refere o caput deste artigo, são as obras habitáveis suscetíveis à emissão de habite-se.

§ 2º O pagamento da "mais-valia" se dará de forma proporcional à obra construída a ser legalizada, que tenha sido executada sem a necessária licença municipal ou em desacordo com a legislação pertinente, sem prejuízo do recolhimento das taxas e emolumentos incidentes sobre a análise e aprovação dos projetos correspondentes e emissão dos documentos necessários à legalização do imóvel.

Art. 2º Para lavratura dos termos de legalização da obra construída, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação deverá exigir a comprovação do pagamento integral da sanção pecuniária prevista no artigo anterior, e ainda, o seguinte:

I - comprovação do pagamento das eventuais multas lançadas em decorrência da construção indevida;

II - ressarcimento das custas judiciais e honorários advocatícios, no percentual de 10% sobre o valor da causa atualizado, quando a municipalidade houver intentado medida judicial visando o embargo ou a demolição da obra ilegal;

III - pagamento das taxas acrescidas de 50% (cinquenta por cento), por se tratar de aceite de obras e habite-se;

IV - imposto sobre serviço (ISS) incidente sobre a área a legalizar;

V - projeto arquitetônico completo da obra, seguindo os parâmetros da LEI de Edificações, mostrando a área construída a legalizar sujeita à "mais-valia".

VI - declaração do requerente informando que a obra a legalizar tenha sido executada sem a necessária licença municipal ou em desacordo com a legislação pertinente, e que não é objeto de nenhum tipo de litígio, seja de cunho administrativo ou judicial, sob pena de responsabilidade junto aos órgãos fiscalizadores, isentando o poder público municipal de toda e qualquer responsabilidade junto a terceiros.

Art. 3º Constituem casos de interesse coletivo, não suscetíveis de legalização e sujeitas a ação judicial demolitória, as obras:

- a) situadas em áreas públicas ou em faixas destinadas à implantação de sistemas públicos ou privados de infraestrutura urbana;
- b) situadas em áreas de proteção ambiental e histórico, sem parecer favorável do órgão competente;
- c) que tenham ultrapassado as divisas do lote ou terreno objeto da área construída a legalizar;
- d) que apresentem mais de um pavimento acima daqueles permitidos para a área, de acordo com as leis zoneamento urbano e parcelamento do solo;
- e) que integrem bens tombados ou se localizem em seu entorno, salvo quando amparadas por parecer dos órgãos competentes;
- f) que excedam a 50% (cinquenta por cento) da área das unidades do último pavimento aprovado, necessariamente vinculadas as referidas unidades que não respeitem os afastamentos frontais e laterais de acordo com o Anexo 10 da LEI nº 1.828, de 16 de março de 2005 - LEI de Uso e Ocupação do Solo, e não acompanhem as linhas e revestimentos construtivos dos prédios;
- g) que estejam em desacordo com as normas e regras contidas no Código Civil vigente.

§ 1º A legalização de obras, sobre as quais haja questionamento na justiça acerca da construção ou sobre direito de vizinhança, ficará condicionada a decisão transitada em julgado da respectiva ação, salvo quando houver decisão judicial determinando a regularização da referida obra, sob pena de desfazimento.

§ 2º Fica vedada a legalização de construções que não apresentem condições de habitabilidade, entendendo como habitável os imóveis que sejam constatados segurança e salubridade.

Art. 4º O montante da sanção pecuniária decorrente da "mais-valia" é obtido através da multiplicação do total da área construída a legalizar pelo valor correspondente definido na tabela do Anexo I desta LEI Complementar.

§ 1º Quando se tratar de edificação de cunho social, de até 60,00m², sendo o único imóvel de seu proprietário, titular do domínio útil, ou, no caso de um agrupamento de residências habitadas por seus dependentes legais ou herdeiros, onde cada residência não ultrapasse os 60,00m² de área construída, será aplicado um redutor de 50% (cinquenta por cento).

§ 2º Os imóveis localizados nas orlas da Lagoa de Araruama, constante do Anexo I desta LEI, terão um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) no valor da sanção pecuniária.

§ 3º A sanção pecuniária relativa a construção em coberturas e nas demais construções executadas em desacordo com a legislação pertinente será calculada de acordo com o estabelecido no Anexo I.

Art. 5º Aos proprietários ou titulares do domínio útil das obras concluídas sujeitos à "mais-valia", que os regularizem junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação e efetuem o pagamento da sanção pecuniária prevista nesta LEI, será concedido um parcelamento em até 36 (trinta e seis) prestações mensais.

§ 1º O parcelamento somente será concedido quando a sanção pecuniária apurada for superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

§ 2º Na hipótese de parcelamento, as prestações mensais não poderão ter valor inferior a R\$ 400,00 (quatrocentos reais).

§ 3º O atraso no pagamento de qualquer das prestações do parcelamento de que trata o caput deste artigo implicará em multa de 5% do valor da parcela, acrescido de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, do mesmo valor.

§ 4º Ocorrendo atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento de qualquer das prestações, o débito remanescente será considerado vencido, invalidando os benefícios concedidos nesta LEI Complementar e ensejará a demolição da construção, modificação ou acréscimo indevido, sem direito a ressarcimento ou devolução das parcelas.

Art. 6º Quando houver intimação fiscal para regularização de construção sujeita à "mais-valia", será concedido prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da data da notificação, para que o proprietário ou o titular do domínio útil possa apresentar os

documentos necessários à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação e efetuar o pagamento da sanção pecuniária definida nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Após 90 (noventa) dias, será o débito resultante da sanção pecuniária inscrito em Dívida Ativa Municipal, para fins de cobrança judicial.

Art. 7º Compõem a presente Lei os Anexos I e II, versando este último sobre modelo de declaração de imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Art. 8º Ficam revogadas a Lei nº ~~2.823~~, de 28 de dezembro de 2018, Lei nº ~~1.871~~, de 11 de novembro de 2005, e todas as leis que a prorrogaram.

Art. 8º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, mediante expressa autorização do Chefe do Poder Executivo, poderá estipular a conversão da Mais-Valia em bens de consumo ou equipamentos de interesse público, ou na realização de obras que tenham vinculação com a política municipal de: (Redação dada pela Lei Complementar nº 180/2021)

I - ordenamento e direcionamento da expansão urbana; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

III - criação de espaços públicos de lazer e área verde; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

IV - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

V - proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico. (Redação dada pela Lei Complementar nº 180/2021)

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 9º Havendo interesse na conversão da Mais-Valia, as partes celebrarão Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta, que deverá conter as seguintes cláusulas obrigatórias: (Redação dada pela Lei Complementar nº 180/2021)

I - qualificação completa das partes compromissadas; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

II - fundamentos de fato e de direito para sua celebração; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

III - descrição das obrigações assumidas; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

IV - prazo e modo para cumprimento das obrigações; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

V - forma de fiscalização; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

VI - sanções em caso de descumprimento das obrigações assumidas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

§ 1º As notas fiscais dos serviços, equipamentos de interesse público ou dos bens de consumo deverão ser anexadas aos autos do processo administrativo e atestado o seu recebimento por 2 (dois) servidores. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

§ 2º Deverá ser encaminhado ao Setor de Patrimônio e/ou Almoxarifado do Município, para fins de controle e contabilização, uma cópia do Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta, cópia dos documentos de identificação do requerente e cópia da nota fiscal com atesto de 2 (dois) servidores. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

Art. 10. O valor da Mais-Valia poderá ser reduzido em até 20% (vinte por cento), caso haja interesse na celebração do Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

Art. 11. A proposta para celebração do Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta poderá ser feita de ofício ou a pedido da parte interessada e deverá ser subscrita pela Secretaria responsável. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

Parágrafo único. A celebração do Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta dependerá de prévia manifestação da Procuradoria-Geral do Município. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

Art. 12. Esta norma poderá ser regulamentada por meio de Decreto do Chefe do Executivo ou por Resolução baixada pelo gestor da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 180/2021)

Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia, 28 de março de 2019 .

CLÁUDIO CHUMBINHO

= Prefeito =

ANEXO I

LEI COMPLEMENTAR Nº 160, DE 28 DE MARÇO DE 2019 .

TABELA DE VALORES DE "MAIS-VALIA" POR M² DE ÁREA CONSTRUÍDA

CONSTRUÇÕES VALOR POR M²

COBERTURAS 50 UFM

DEMAIS CONSTRUÇÕES 36 UFM

ANEXO II

LEI COMPLEMENTAR Nº 160, DE 28 DE MARÇO DE 2019 .

DECLARAÇÃO DE IMÓVEL LIVRE E DESEMBARAÇADO
DE QUAISQUER ÔNUS

Venho por meio deste declarar que sou o legítimo titular do domínio, direitos de uso, ocupação e posse sobre o imóvel objeto do presente processo de legalização com base na Lei Complementar de "Mais-Valia" nº xxxxxxxx, encontrando-se o referido imóvel inteiramente livre e desembaraçado de condições ou de fatos que limitem a titularidade, isentando desde já o poder público municipal de qualquer prejuízo a terceiros.

Declaro, ainda, estar ciente de que declaração falsa pode implicar na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, in verbis:

"Art. 299. Omitir, em documento público ou particular, declaração que nele deveria constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante.

Pena: reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa, se o documento é público e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, se o documento é particular."

E por isso ser expressão da verdade, comprometo-me, caso eventualmente seja necessário, a fazer prova para os devidos fins de direito, em repartições públicas, federais, estaduais, municipais, autarquias, órgãos particulares e onde mais necessário for, na

forma da LEI.

São Pedro da Aldeia, XX de XXXXX de 20XX.

ASSINATURA DO DECLARANTE

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 01/12/2021