



LEI Nº 1215 DE 21 DE FEVEREIRO DE 2003.

Dispõe sobre a permissão de alteração de determinados parâmetros urbanísticos para regularização de construções irregulares, mediante contrapartida do interessado e á outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARARUAMA.

Faço saber que a Câmara Municipal de Araruama aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. As construções irregulares existentes no Município até a data da publicação desta Lei poderão ser legalizadas através da adoção de novos parâmetros de ocupação, respeitados o recuo e o afastamento frontal definidos na legislação em vigor, mediante o pagamento de contrapartida (mais-valia) do interessado mais os correspondentes tributos devidos para a realização regular da obra, desde que a legalização seja requerida no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. O prazo definido no *caput* pode ser prorrogado por ato do Poder Executivo, de acordo com a conveniência e oportunidade da medida.

Art. 2º. Estão obrigadas ao pagamento da mais-valia a legalização das obras de construção, modificação ou acréscimos existentes, executados em desacordo com as normas legais vigentes, mas dentro dos parâmetros definidos nesta Lei.

Parágrafo único. Considerar-se-ão existentes e passíveis da cobrança prevista nesta Lei, as obras de edificação, modificação ou acréscimo que, no mínimo, apresentem paredes, teto e cobertura executados.

Art. 3º. Nos projetos construtivos cuja regularização seja requerida pelo regime desta Lei poderá ser autorizada a diminuição da cota de densidade na mesma proporção dos acréscimos da taxa de ocupação ou do gabarito.

Art. 4º. A legalização dar-se-á com o pagamento da mais-valia no valor correspondente a R\$ 3,00 (três reais) por metro quadrado da construção irregular.



Art. 5º. A obra legalizada pelo regime desta Lei será incluída no Cadastro Imobiliário da Secretaria de Fazenda para fins de emissão da Certidão de Averbação e lançamento e cobrança paralela dos demais tributos incidentes sobre o imóvel.

Art. 6º. São declaradas como insusceptíveis da legalização de que trata este Decreto:

I – as construções situadas em áreas com recuo *non aedificandi* públicas ou de uso comum, bem como as situadas em faixas de escoamento de águas pluviais ou de proteção de mares, rios e lagoas;

II – as construções situadas em áreas sujeitas à regime especial de proteção ambiental, sem prévio parecer favorável do órgão competente;

III – as construções sobre as quais exista questionamento judicial sobre direitos de condôminos ou de vizinhos.

Parágrafo único. A legalização das obras de que trata o inciso III deste artigo ficará condicionada à decisão final da ação judicial respectiva.

Art. 7º. Poderão ser legalizadas e incluídas no Cadastro Imobiliário as obras de construção, modificação ou acréscimo situadas em lotes que façam parte de desmembramentos ou loteamentos irregulares.

Art. 8º. Para a inscrição das obras de que trata esta Lei no Cadastro Imobiliário da Secretaria de Fazenda serão aceitos documentos públicos ou particulares que comprovem a propriedade ou a posse do imóvel, na forma do art. 15, observado o §5º do art. 26, ambos do Código Tributário Municipal (Lei Complementar n.º 023/2001), desde que recolhido aos cofres do Município o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 9º. Fica vedada a legalização de construções que não apresentem condições de segurança, habitabilidade e higiene, assim declaradas pela fiscalização da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos.

Art. 10.º A legalização das obras com menos de 80 m² (oitenta metros quadrados) e que tenham um único pavimento poderá ser feita mediante a apresentação de projeto construtivo simplificado, contendo o croqui da obra assinado pelo proprietário ou possuidor ou responsável pela legalização.

Parágrafo único. Para a legalização das demais obras com área superior à prevista no caput e/ou com mais de um pavimento, será exigido projeto com assinatura do proprietário ou possuidor e também do responsável técnico.

Art. 11.º A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, através do setor de fiscalização, notificará o proprietário ou o possuidor da construção irregular para comparecer ao Departamento de Tributação (DETRI)



da Secretaria Municipal de Fazenda, órgão que fará o lançamento dos tributos incidentes sobre a construção e o cálculo da mais-valia respectiva.

Parágrafo único. Após o pagamento dos tributos e da mais-valia, o imóvel será incluído no Cadastro Imobiliário da Secretaria de Fazenda, como autorizado pelo art. 27 do Código Tributário Municipal.

Art. 12.º Os valores lançados a título de mais-valia não pagos na data fixada serão inscritos na dívida ativa não tributária do Município e enviados à Procuradoria para imediato ajuizamento da ação de execução fiscal.

§1º. Os responsáveis pelas obras serão notificados para efetuarem o pagamento da mais-valia no prazo de 30 (trinta) dias.

§2º. A emissão da Certidão de Averbação da construção para fins de transcrição no cartório ficará condicionada à apresentação do documento a ser expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda, comprobatório da quitação total da contrapartida (Mais Valia), do ISS e das Taxas incidentes sobre a construção.

Art. 13.º A Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos, mediante análise de cada caso, poderá aprovar, no prazo previsto no art. 1º, os desmembramentos de fato já existentes em terrenos particulares, com benfeitorias já construídas, que não atendam as especificações da Lei Municipal n.º 373/77 (Código de Obras e Urbanismo), desde que situados na zona urbana do Município e não sejam de propriedade de empresas loteadoras, observada a limitação mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) para a área desmembrada, conforme previsto na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo Único. Os processos de aprovação dos projetos de desmembramentos previstos no *caput* deverão ser instruídos com o título de propriedade ou da posse do imóvel e plantas de situação assinadas pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico.

Art. 14.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a contar de 01 de janeiro de 2003, revogadas as disposições em contrário, bem como o Decreto nº 015 de 21 de janeiro de 2003.

Gabinete do Prefeito, 21 de fevereiro de 2003.

Francisco Ribeiro
"Chiquinho do Atacadão"
Prefeito