



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de Araruama  
GABINETE DO PREFEITO



CMA  
PREFEITURA DE  
**Araruama**  
Governando para o cidadão

**LEI Nº 1.774 DE 27 DE SETEMBRO DE 2013**

Câmara Municipal de Araruama

Protocolo sob o nº

3314

Livro nº

Fls. nº

Em

02, 10, 2013

Ass.

*[Assinatura]*

**INSTITUI E REGULAMENTA A COBRANÇA DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA DENOMINADA DE MAIS VALIA NO MUNICÍPIO DE ARARUAMA, DISPONDO SOBRE A PERMISSÃO DE ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS JÁ HABITÁVEIS, MEDIANTE A CONTRA PARTIDA DO INTERESSADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE ARARUAMA.**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA APROVA E EU SANÇIONO A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º** - 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 Araruama, desde que não sejam contrariados interesses públicos ou de terceiros.

**Parágrafo Único** – Será levado em conta os parâmetros da legislação urbanística da época da edificação desde que seja devidamente comprovada.

**Art. 2º** - As obras de construção, modificação ou acréscimos que estejam concluídas e executadas em desacordo com as normas edilícias municipais poderão ser legalizadas mediante o pagamento da modalidade tributária denominada Mais Valia, desde que os interessados solicitem a legalização dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias.

**Art. 3º** - Excetuados os casos previstos no art. 3º, 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 e tributos devidos em decorrência do licenciamento da mesma.

**II** – Firmar com a Municipalidade **TERMO DE RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA** declarando em seu nome e dando ciência aos seus herdeiros ou sucessores a desoneração do Município de Araruama em pagar qualquer indenização alusiva a construção irregular, decorrente de prejuízos ou mesmo desapropriação ou mesmo desapropriação, total ou parcial, do imóvel, em virtude de:

*[Assinatura]*





Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de Araruama  
**GABINETE DO PREFEITO**



- 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.

§1º - 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.

§2º - 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.

**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 Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

**Parágrafo Único** - 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. 6º** - 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.





**Estado do Rio de Janeiro**  
**Prefeitura Municipal de Araruama**  
**GABINETE DO PREFEITO**



**Art. 7º** - 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, deverá o requerente proceder à regularização do imóvel, optando por uma das soluções constantes do caput deste artigo, no prazo em que a lei estiver em vigor.

**§2º** - Deixando o requerente de regularizar seu imóvel no prazo estipulado no § 1º, o Município adotará, a seu critério, as providências necessárias à demolição da construção irregular ou proceder a inscrição da Mais Valia em Dívida Ativa, podendo retroceder a cobrança da construção irregular nos últimos 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor.

**Art. 8º** - O proprietário poderá requerer o pagamento da Mais Valia em até 3 (três) parcelas, não podendo o valor de cada parcela ser inferior a 01 (uma) UFISA.

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

**Art. 9º** - A legalização de obras com menos de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e que tenham um único pavimento poderá ser feita mediante a apresentação de projeto construtivo simplificado (quatro vias) em folha formato "A4", contendo o croqui da obra (planta de situação, planta baixa e esgoto) assinado pelo proprietário e responsável técnico acompanhado pela guia de ART.

**Parágrafo Único** - Para a legalização das demais obras com área superior à prevista no artigo 10 e/ou com mais de um pavimento, será exigido projeto completo.

**Art. 10º** - 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. 11** - Para o cálculo da área em Mais Valia deverá ser computado conforme os seguintes critérios:

**I** - Taxa de expediente;

**II** - Taxa de certidão de habite-se;

**III** - Imposto sobre serviços (ISS) com 50% de desconto sobre o valor normal;

**IV** - Pagamento de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado quando se tratar de construção realizada dentro de área de recuo.





Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de Araruama  
**GABINETE DO PREFEITO**



**Art. 12** – Ficam autorizados ao pagamento da mais valia os interessados que formalizarem os processos administrativos para legalização de construção em até 45 (quarenta) dias a contar da publicação desta lei.

**Parágrafo Único** - O requerente deverá cumprir todas as exigências formuladas nesta Lei, no prazo estabelecido no caput deste artigo, sob pena de indeferimento da pretensão.

**Art: 13** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, com prazo de vigência de 45 (quarenta e cinco) dias revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 27 de setembro de 2013

*Miguel Jeovani*  
Prefeito