



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia  
Estado do Rio de Janeiro  
Gabinete do Prefeito

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002 / 2019.

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

**A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA, Estado do Rio de Janeiro,**

**RESOLVE:**

**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;



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia  
Estado do Rio de Janeiro  
Gabinete do Prefeito

**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 60,00m<sup>2</sup>, 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 60,00m<sup>2</sup> 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.



Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia  
Estado do Rio de Janeiro  
Gabinete do Prefeito

§ 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 efetuarem 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. 9º** Este **Lei Complementar** entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CIENTE

Constatado expediente Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia, 25 de fevereiro de 2019.

do Dia 28 / 03 / 2019

CLÁUDIO CHUMBINHO

= Prefeito =

Em 28 / 03 / 2019

Em 19 / 03 / 2019