



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DA PREFEITA

PROJETO DE LEI Nº 043/2024.

Estabelece normas e procedimentos para a legalização de obras mediante o pagamento da Mais Valia.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas e procedimentos para legalização de obras mediante o pagamento da Mais Valia.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, entende-se por Mais Valia a contraprestação devida pelo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel que tenha executado obras sem a necessária licença ou em desacordo com a legislação urbanística em vigor e que possam a vir a ser legalizadas, a critério da Administração Pública Municipal.

Art. 2º O pagamento da Mais Valia deverá ser efetuado sem prejuízo do recolhimento das taxas e emolumentos, conforme análise e aprovação dos projetos correspondentes, bem como por meio da emissão dos documentos necessários à legalização da obra.

CAPÍTULO II DAS HIPÓTESES DE CABIMENTO

Art. 3º Excetuadas as hipóteses previstas no art. 4º desta Lei, a Mais Valia será admitida nos seguintes casos:

I – obras executadas sem a necessária licença ou em desacordo com a legislação urbanística em vigor;

II – obras que a salvaguarda do interesse coletivo, à critério da Administração Pública Municipal, não imponha ou justifique seu desfazimento total ou parcial.

CAPÍTULO III DAS VEDAÇÕES

Art. 4º A legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo pelo pagamento da Mais Valia não será possível quando:

I – estiver situada em áreas públicas ou em faixas destinadas à implantação de sistemas públicos ou privados de infraestrutura urbana;

II – tiver ultrapassado as divisas do lote ou terreno objeto da construção, modificação ou acréscimo;

III – apresentar mais de um pavimento acima do quantitativo permitido para a área, de acordo com as leis de zoneamento urbano e parcelamento do solo;

IV – estiver situada em áreas de proteção ambiental, sem parecer favorável dos órgãos de proteção competentes;

V – tiver sido realizada em bem tombados ou localizadas no entorno de bem tombado, sem parecer favorável dos órgãos de proteção competentes;

VI – tiver ultrapassado 70% (setenta por cento) da área das unidades do quarto pavimento tipo, necessariamente vinculadas às referidas unidades, que não tiver respeitados os afastamentos frontais e não acompanhar as linhas e revestimentos construtivos dos prédios;

VII – proporcionar risco quanto à estabilidade e segurança, consoante aos padrões e normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. Nas hipóteses de construções em lote ou área inferior ao limite mínimo vigente será admitida a Mais Valia, considerando o gabarito máximo autorizado para a zona.

CAPÍTULO IV DO PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 5º O pedido de regularização da obra através da contraprestação da Mais Valia deverá ser requerido pela parte interessada através de processo administrativo instruído com os seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento de eventuais multas aplicadas em decorrência de infração ao disposto na legislação urbanística;

II – comprovante de pagamento da licença de construção, acrescida de 50% (cinquenta por cento), por se tratar de aceite de obra;

III – comprovante de pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre a construção, modificação ou acréscimos executados;

IV – projeto arquitetônico completo da obra, contendo planta de situação na escala 1:500 ou 1:200, bem como:

- a) orientação do norte magnético;
- b) localização do imóvel no lote devidamente cotado, inclusive com as cotas de construção (perímetro);
- c) localização de fossa e sumidouro;
- d) identificação dos confrontantes e logradouros;
- e) quadro de áreas contendo: área do terreno, área construída e taxa de ocupação;

V – planta baixa do projeto na escala 1:50, determinando a finalidade de cada compartimento, devidamente cotada e com a indicação das áreas;

VI – cortes na escala 1:50, no mínimo 2 (dois), indicando as instalações sanitárias e serviços (cozinha e banheiro);

VII – fachada na escala 1:50, uma para cada frente voltada para logradouros públicos;

VIII – planta de cobertura na escala 1:50, com indicação dos caimentos, cotas do beiral e da projeção da edificação;

IX – esquema hidrossanitário na escala 1:50, com indicação dos reservatórios inferiores de água;

X – memorial descritivo da obra e dos materiais escolhidos, nos casos de utilização de materiais diferentes do comumente utilizado.

CAPÍTULO V DO VALOR DA MAIS VALIA

Art. 6º O valor da Mais Valia corresponderá ao resultado da multiplicação do total da área construída, modificada ou acrescida, pelo valor correspondente definido nas tabelas dos Anexos I e II desta Lei, relacionado ao tipo de construção e à zona de valor em que se situar o imóvel objeto da regularização.

§ 1º O valor da Mais Valia será reduzido em 50% (cinquenta por cento) quando:

I - se tratar de área descoberta, situada no pavimento mais alto da edificação;

II - se tratar de edificação de até 60,00m², sendo o único imóvel de seu proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, ou, no caso de um agrupamento de residências habitadas por seus dependentes ou herdeiros;

III - edificações residenciais destinadas ao recebimento de grupo de turistas.

§ 2º Os imóveis localizados nas orlas de praia ou lagoa, constantes das zonas de valor de que tratam os Anexos I e II desta Lei, terão um acréscimo de 50% (cinquenta por cento) no valor da Mais Valia.

Art. 7º O valor da Mais Valia relativa à obra em coberturas será calculado de acordo com o estabelecido no Anexo I desta Lei.

Art. 8º O valor da Mais Valia relativa às demais obras executadas em desacordo com a legislação pertinente, será calculada de acordo com o estabelecido no Anexo II desta Lei.

Seção I

Do Parcelamento

Art. 9º O valor da Mais Valia poderá ser parcelado em até 36 (trinta e seis) prestações mensais e sucessivas, a critério da Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 1º O parcelamento somente será concedido quando o valor da Mais Valia for superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais).

§ 2º Na hipótese de parcelamento, as prestações mensais não poderão ter valor inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

§ 3º O atraso no pagamento da prestação mensal implicará na aplicação de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da parcela, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

§ 4º Ocorrendo atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das prestações, o débito remanescente será considerado vencido, invalidando o pedido de regularização da obra através da contraprestação da Mais Valia.

§ 5º Na hipótese prevista no § 4º, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano poderá adotar as medidas necessárias com vistas a demolição da obra irregular, sem que o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel tenha direito ao ressarcimento ou devolução das parcelas pagas.

Seção II

Da Conversão em Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta

Art. 10. A Secretaria Municipal de Fazenda, em conjunto com a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, poderá estipular a conversão da Mais Valia em serviços ou equipamentos de interesse público, ou na realização de obras que tenham vinculação com a política municipal de:

- I – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- II – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III – criação de espaços públicos de lazer e área verde;
- IV – criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- V – proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.
- VI – estruturação da arrecadação municipal.

Art. 11. Havendo interesse na conversão da Mais Valia, as partes celebrarão Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta, conforme previsão constante no art. 156, V, “e” da Lei Complementar nº 52, de 1º de junho de 2023, que deverá conter as seguintes cláusulas obrigatórias:

- I - a qualificação completa das partes compromissadas;
- II – os fundamentos de fato e de direito para sua celebração;
- III – a descrição das obrigações assumidas;
- IV – o prazo e o modo para cumprimento das obrigações;
- V – a forma de fiscalização;
- VI - as sanções em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

Art. 12. 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.

Art. 13. A proposta para celebração do Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta poderá ser feita de ofício ou a pedido da parte interessada.

Art. 14. A celebração do TAC dependerá de prévia manifestação da Procuradoria-Geral do Município.

Art. 15. Fica delegada ao Secretário Municipal de Fazenda a competência para, no âmbito dos processos administrativos analisados com base nas normas estabelecidas nesta Lei, celebrar Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta, visando à conversão da Mais Valia.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Quando houver intimação fiscal para regularização de construção sujeita à Mais Valia, será concedido o prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data da notificação para que o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título possa apresentar os documentos necessários.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo estabelecido no **caput** deste artigo e, permanecendo o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título inerte, será instaurado procedimento administrativo de obra irregular, podendo ser aplicada multa e demais sanções administrativas previstas na legislação em vigor, sem prejuízo das penalidades cíveis e criminais.

Art. 17. Não caberá ressarcimento de importância paga a título de Mais Valia, mesmo que venha a ser sanada a irregularidade que motivou sua cobrança e pagamento.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, de de 2024.

MAGDALA FURTADO
Prefeita

ANEXO I
LEI Nº, DE DE DE 2024.

**TABELA DE VALORES DE “MAIS-VALIA” POR M² DE ÁREA CONSTRUÍDA,
MODIFICADA OU ACRESCIDA
(QUANDO SE TRATAR DE COBERTURAS)**

ZONA DE VALOR	VALOR POR M²
<p><u>ZVM01</u> - Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ – 140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.</p>	R\$ 170,00
<p><u>ZVMV02</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de Arraial do Cabo, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ-140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.</p>	R\$ 130,00
<p><u>ZVMV03</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, encostas rochosas e praias da Região (Praia Brava, Praia das Conchas e Praia do Perú), divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.</p>	R\$ 130,00
<p><u>ZVMV04</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de São Pedro da Aldeia, divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.</p>	R\$ 100,00
<p><u>ZVMV05</u> – Área constituída pelo 2º Distrito.</p>	R\$ 100,00

ANEXO II
LEI Nº, DE DE DE 2024.

**TABELA DE VALORES DE “MAIS-VALIA” POR M² DE
ÁREA CONSTRUÍDA, MODIFICADA OU ACRESCIDA
(DEMAIS CONSTRUÇÕES)**

ZONA DE VALOR	VALOR POR M²
<p><u>ZVM01</u> - Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ – 140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.</p>	R\$ 390,00
<p><u>ZVMV02</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de Arraial do Cabo, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ-140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.</p>	R\$ 260,00
<p><u>ZVMV03</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, encostas rochosas e praias da Região (Praia Brava, Praia das Conchas e Praia do Peró), divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.</p>	R\$ 260,00
<p><u>ZVMV04</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de São Pedro da Aldeia, divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.</p>	R\$ 195,00
<p><u>ZVMV05</u> – Área constituída pelo 2º Distrito.</p>	R\$ 195,00