

MENSAGEM Nº 003/2022.

Itaguai, 31 de janeiro de 2022.

Senhor Presidente,

Venho à presença de V. Exa., bem como de seus ilustres pares, para encaminhar o Projeto de Lei que **INSTITUI E REGULAMENTA A COBRANÇA DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA DENOMINADA DE MAIS VALIA NO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ**, a fim de que o mesmo seja apreciado conforme prevê o artigo 79 da Lei Orgânica do Município.

Justificativa:

Inicialmente, cabe destacar que a proposta ora submetida à apreciação de V. Exas. não tem como objetivo de flexibilizar as normas de uso e ocupação do solo à revelia do que preveem o Código de Obras e o Plano Diretor do Município.

O projeto em comento tem como escopo regulamentar a legalização das construções e o acréscimo nas edificações situadas no Município de Itaguai em desconformidade com a legislação municipal vigente, que possam vir a ser legalizadas, mediante o pagamento de compensação financeira denominada "Mais Valia".

Importante salientar que o projeto prevê que a regularização dos imóveis por meio de Mais Valia não será aplicada nos casos de construção em áreas públicas, áreas de proteção ambiental ou que não apresentem condições de segurança, por exemplo, afastando qualquer hipótese de regularização de construções capazes de provocar prejuízos ao equilíbrio do meio ambiente.

Por fim, a Mais Valia não se aplica à aprovação ou licenciamento de novos projetos, sendo estes analisados à luz do Código de Obras e do Plano Diretor do Município.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência protestos de estima e distinta consideração.


RUBEM VIEIRA DE SOUZA Comissão de Constituição
PREFEITO

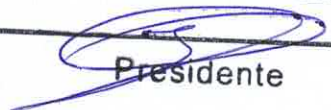
Ao Exmº. Sr.

GILBERTO CHEDIAC LEITÃO TORRES

M. D. Presidente da Câmara Municipal de Itaguai - RJ

Justiça e Redação para
emitir Parecer

Em 17 / 02 / 22


Presidente

Discussão Final

DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ
Poder Executivo
Prefeitura Municipal de Itaguaí
Pete do Prefeito



Aprovado em Discussão Final

Em 15 / 03 / 22

Lei 4.022

Presidente
INSTITUI E REGULAMENTA A COBRANÇA DA
COMPENSAÇÃO FINANCEIRA DENOMINADA DE
MAIS VALIA NO MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu Sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogável por Decreto Municipal, uma única vez por igual período, a cobrança da compensação financeira – Mais Valia, com objetivo de estabelecer normas e procedimentos para a regularização das edificações em desconformidade com a legislação municipal vigente, construídas até a data da publicação desta Lei, desde que atendam aos requisitos estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º A mais valia é a compensação financeira pelo ônus causado pelo proprietário de imóvel que nele tenha executado obra de construção, modificação ou acréscimos existentes em decorrência do não atendimento a legislação urbanística em vigor e possam vir a ser legalizadas, a critério exclusivo do município de Itaguaí, desde que não sejam contrariados interesses públicos ou de terceiros.

Parágrafo único. À Secretaria Municipal de Obras e urbanismo – SMOU caberá processar, analisar, coordenar e executar os atos necessários a regularização das edificações.

Art. 3º Excetuados os casos previstos no artigo 4º, as construções de que trata esta Lei, somente poderão ser regularizadas se o proprietário da construção assumir a obrigação de recolher em favor do Município a Mais Valia que resultar das irregularidades evidenciadas nas construções, bem como as demais taxas, multas e tributos devidos em decorrência do licenciamento da mesma.

§1º No projeto deverão ser informados, através de gravame, quais os parâmetros urbanísticos infringidos e qual a área em metros quadrados de construção em *Mais Valia*.

§2º É obrigatória a inclusão, nas respectivas averbações pelo Cartório de Registro de Imóveis, dos gravames constantes nas Certidões de Averbação e Habite-se emitidas pelo Município de Itaguaí.

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;
- VIII- construções em imóveis oriundos de loteamentos irregulares ou clandestinos.

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 da Secretaria Municipal de Obras e ainda, se necessário, parecer das Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 6º 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 a sua cobrança e pagamento.

Art. 7º 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.

Art. 8º 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, será o requerente pessoalmente cientificado, para que, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, proceda à regularização do imóvel, optando por uma das soluções constantes do caput deste artigo.

§2º O requerente será cientificado através do processo administrativo, ou na impossibilidade de êxito, através de edital publicado no jornal oficial.

§3º Deixando o requerente de regularizar seu imóvel no prazo estipulado no parágrafo 1º do artigo 8º, o Município adotará, a seu critério, as providências necessárias à demolição da construção irregular ou proceder a inscrição da Mais Valia em Dívida Ativa, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor.

Art. 9º O proprietário poderá requerer o pagamento da Mais Valia em parcelas, devendo, para a hipótese, serem observadas as regras dispostas no Código Tributário do Município de Itaguaí.

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

Art. 10. Para fins de controle, o processo deverá ter memória de cálculo detalhada e conter 02 (duas) assinaturas, sendo uma do servidor que a elaborou e a outra do responsável pelo setor de análise de projetos, para que, após, seja o crédito inscrito em dívida ativa.

Art. 11. Os pedidos de legalização serão acompanhados, obrigatoriamente, de três cópias dos respectivos projetos e demais documentos exigidos pelo Código Municipal de Obras do Município de Itaguaí, sem prejuízo da documentação prevista no Art. 3º desta Lei.

Parágrafo único. No caso de edificações destinadas à concentração de público, deverá ser apresentado laudo de exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

Art. 12. 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. 13. A Mais Valia, que será proporcional à vantagem obtida pelo proprietário do imóvel com a construção, será calculada através dos seguintes critérios:

I- Edificação residencial por m² infringido dos parâmetros de uso e ocupação do solo:

- a) ZR2, ZR4 e ZR5 mais os bairros do Engenho, Brisamar, Estrela do Céu - corresponderá a uma vez o valor do IPTU;
- b) ZR3 - corresponderá a uma vez o valor do IPTU;
- c) ZR1 - corresponderá a uma vez o valor do IPTU;
- d) ZS, ZSC, ZE-CG, ZE-IM - corresponderá a uma vez o valor do IPTU;
- e) ZI - corresponderá a uma vez o valor do IPTU.

§1º Para as edificações comerciais, o valor da Mais Valia será acrescido de 50% do valor apurado do item I.

§2º Para cálculo do total de m² infringido serão consideradas as seguintes definições:

- a) Mais Valia pela taxa e ocupação – é calculada levando em conta a área que ultrapassa a taxa de ocupação, medida pela projeção da edificação multiplicada pelo número de pavimentos cuja sua projeção, também ultrapasse esta taxa.
- b) Mais Valia pelo numero de pavimentos – área dos pavimentos que ultrapassem os previstos para o local.
- c) Mais Valia pelo recuo frontal – área de projeção que invade a área de recuo frontal multiplicado pelo número de pavimentos sobre esta projeção.
- d) Mais Valia pelo afastamento da divisa – área de projeção que invade o afastamento lateral multiplicado pelo número de pavimentos sobre esta projeção.

e) havendo abertura(s) de vão(s) de iluminação e ventilação com distância inferior a 1,50m da divisa lateral, o proprietário deverá providenciar o fechamento do(s) mesmo(s).

f) Mais Valia pela taxa de permeabilidade – área de terreno impermeabilizada que exceda a área máxima permitida.

g) Mais Valia pelo número de vagas – número de vaga exigida multiplicada pela área da vaga.

h) Mais Valia pelo não atendimento a área e/ou dimensões mínimas dos compartimentos que não obedecem as tabelas I-A, I-B, II e III do Código de Obras – Lei nº 1698/1993 – será cobrado integralmente o correspondente à área mínima permitida.

Art. 14. O requerente deverá cumprir todas as exigências formuladas nesta Lei, no prazo estabelecido no artigo 1º, sob pena de indeferimento da pretensão.

Art. 15 Ficam dispensados do pagamento da Mais Valia:

a) Os que possuem, como única propriedade, unidades imobiliárias residenciais, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularização até cinquenta metros quadrados e uma única edificação no lote;

b) Prédios e demais dependências de templos religiosos;

c) As construções históricas e ou tombadas;

d) aposentados, pensionistas e portadores de deficiências físicas proprietários de apenas um imóvel residencial com até 120 m² que receba pensão ou proventos de até três salários mínimos.

§1º Para fazer jus à dispensa do pagamento da Mais Valia deverá o requerente atender qualquer das exigências dispostas no Art. 15 desta Lei.

§2º Os beneficiários indicados nas alíneas *a* e *d* deverão apresentar no ato do requerimento da isenção, certidão de buscas e pesquisas de bens emitidos pelo cartório competente e comprovar que seus rendimentos estão dentro do teto fixado nesta Lei.

Art. 16. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e terá validade de 12 (doze) meses, prorrogável por Decreto Municipal, uma única vez por igual período.

PARECER JURÍDICO

1 – DO RELATÓRIO DO PROJETO DE LEI

Trata-se de parecer previsto no art. 184, §1º do Regimento Interno desta Casa de Leis sobre exame prévio de constitucionalidade do Projeto de Lei que “institui e regulamenta a cobrança da compensação financeira denominada de mais valia no município de Itaguaí”, proposto pelo Excelentíssimo Sr. Prefeito Rubem Vieira de Souza.

Como justificativa apresentada, o objetivo da matéria é de possibilitar a regularização das construções e o acréscimo nas edificações situadas no município de Itaguaí.

Lido e analisado o referido projeto, passamos a opinar em caráter estritamente técnico, sem interferir na questão de mérito propriamente dita, com reserva de competência plenária.

2 – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

O projeto de lei proposto, sob a ótica jurídica, é **constitucional**.

Os Projetos de Lei, quer da iniciativa privativa, reservada ou vinculada da Mesa, do Prefeito, ou mesmos os de iniciativa concorrente dos Vereadores, apresentados à Câmara Municipal, submetem-se aos trâmites do processo legislativo e do Regimento Interno, quais sejam: Discussão, Votação, Sanção e Veto.

Na fase de Discussão, estes Projetos podem receber emendas destinadas a suprimir, substituir, aditivar ou modificar o texto, seja formal ou substancialmente, podendo serem apresentadas por qualquer Vereador, pela Mesa Diretora ou pelo Prefeito, nos Projetos que sejam de iniciativa deste.

Importante ressaltar que a emenda precisa ter necessariamente pertinência com a matéria tratada no projeto, sob a penalidade de ser considerada outro Projeto, desde que atendidas as formalidades, claro.

A Constituição Federal brasileira, em seu art. 2º, reflete a já consagrada teoria da Separação dos Poderes, criada pelo Barão de Montesquieu (em sua obra mais conhecida “O espírito das Leis” de 1748).

No mecanismo de Montesquieu, cada órgão desempenha uma função ímpar e, concomitantemente, a atividade de cada um caracteriza uma forma de limitação da atividade do outro. É justamente o sistema de independência entre os órgãos dos poderes e o inter-relacionamento de suas atividades, chamado pela doutrina americana de “*sistema de freios e contrapesos*”.

Na seara municipal, esta independência e harmonia dos Poderes está ratificada pelo relacionamento intrínseco dos Poderes Executivo e Legislativo, seja na propositura de leis pelo Poder Executivo através de atos próprios, seja na fiscalização destes atos pelo Poder Legislativo.

A matéria proposta está abrangida pela competência dos Municípios em legislar sobre interesse local (art. 30, inciso I e II, da CF), bem como o disposto na Lei Orgânica do Município de Itaguaí em seu art. 16, I e XVI

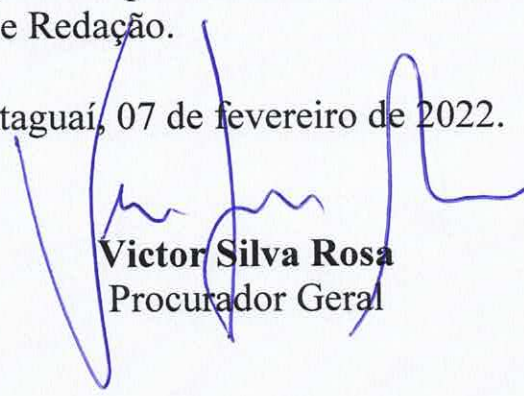
3 – CONCLUSÃO

Pelo exposto, não havendo o vício de iniciativa ou de legalidade, ante a legitimidade do Poder Executivo em propor leis que tratem da organização de ocupações em seu solo, opinamos pela

legalidade e constitucionalidade da propositura do Projeto de Lei para que seu mérito seja discutido em plenário.

Este é o parecer que submetemos à Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação.

Itaguaí, 07 de fevereiro de 2022.



Victor Silva Rosa
Procurador Geral