



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

REGIÃO DOS LAGOS - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 2.402, DE 27 DE MARÇO DE 1997.

Alterado pelo Decreto
nº 3483/2006

Estabelece normas e critérios para a legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo, mediante o pagamento da “Mais-Valia”, e dá outras providências.

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO, no uso de suas atribuições, consoante o disposto no art. 57 da Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO, que é elevado o número de obras de construção, modificação e/ou acréscimo, edificadas em desacordo com as posturas municipais.

CONSIDERANDO, que se faz necessária a regularização das referidas construções, visando a sua adequação às exigências e padrões da legislação em vigor,

DECRETA:

Art. 1º - A legalização de toda e qualquer obra de construção, modificação ou acréscimo, 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, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, à sanção pecuniária correspondente ao pagamento da “mais-valia” que para ele houver resultado da desobediência legal-administrativa.

Parágrafo único - O pagamento da “mais-valia” se dará sem prejuízo do recolhimento das taxas e emolumentos incidentes sobre a análise e aprovação dos projetos correspondentes e emissão dos documentos necessários à legalização da construção.

Art. 2º - Para a lavratura dos termos de legalização da obra de construção, modificação ou acréscimo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano 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, quando a municipalidade houver intentado medida judicial visando o embargo ou a demolição da obra ilegal;

III.- pagamento da licença de construção, acrescida de 50% (cinquenta por cento), por se tratar de aceite de obra;

IV.- Imposto Sobre Serviços (ISS) incidente sobre a construção, modificação ou acréscimo executados.

V. - projeto arquitetônico completo da obra, seguindo os parâmetros do Código de Obras, mostrando a construção, modificação ou acréscimo sujeitos à “mais-valia”.

Art. 3º- Constituem casos de interesse coletivo, não suscetíveis de legalização e sujeitas à ação judicial demolitória, as obras:

- situadas em áreas públicas ou em faixas destinadas à implantação de sistemas públicos ou privados de infra-estrutura urbana;

- situadas em áreas de proteção ambiental;

- que tenham ultrapassado as divisas do lote ou terreno objeto da construção, modificação ou acréscimo;

- que apresentem mais de um pavimento acima daqueles permitidos para a área, de acordo com as leis de zoneamento urbano e parcelamento do solo;

- que integrem bens tombados ou se localizem em seu entorno, salvo quando amparadas por parecer dos órgãos competentes.

Art.4º- O montante da sanção pecuniária decorrente da “mais-valia” corresponderá ao resultado da multiplicação do total da área construída, modificada ou acrescida, pelo valor correspondente definido na tabela do Anexo Único deste Decreto, relativo à zona de valor em que se situar o imóvel objeto da regularização.

§ 1º- Quando se tratar de área descoberta, situada no pavimento mais alto da edificação, ao cálculo do montante da sanção pecuniária será aplicado um redutor de 50%(cinquenta por cento).

§ 2º- Quando 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, será aplicado um redutor de 50%(cinquenta por cento).

§ 3º- Os imóveis localizados nas orlas de praia ou lagoa, constantes das zonas de valor de que trata o Anexo Único deste Decreto, terão um acréscimo de 50%(cinquenta por cento) no valor da sanção pecuniária.

Art.5º- Aos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de construções, modificações ou acréscimos sujeitos à “mais-valia”, que os regularizarem junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e efetuarem o pagamento da sanção pecuniária prevista neste Decreto em até 90(noventa) dias, a contar da sua publicação, será concedido um desconto conforme a seguir :

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| I. - até 30 dias | 50% (cinquenta por cento) |
| II. - até 60 dias | 30% (trinta por cento) |
| III.- até 90 dias | 10% (dez por cento) |
| IV. - após 90 dias | valor integral |

§ 1º- Quando houver intimação fiscal para regularização de construção sujeita à “mais-valia”, será concedido o prazo de 90 (noventa) 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 à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e efetuar o pagamento da sanção pecuniária definida neste Decreto, sendo-lhe concedido desconto na forma seguinte:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1) - até 30 dias | 20% (vinte por cento) |
| 2) - até 60 dias | 10% (dez por cento) |
| 3) - após 60 e até 90 dias | valor integral |

§ 2º- Ocorrendo intimação fiscal ainda dentro do prazo de 30(trinta) dias a contar da publicação deste Decreto, prevalecerão os descontos de acordo com os incisos I a III deste artigo.

§ 3º- Após 90 (noventa) dias será o débito resultante da sanção pecuniária inscrito na Dívida Ativa Municipal para fins de cobrança judicial.

Art. 6º- As obras iniciadas após a publicação deste Decreto não farão jus aos descontos concedidos.

Art.7º- Vencido o prazo previsto no art.5º, o valor apurado na forma do art.4º deste Decreto deverá ser pago de uma só vez ou em até 6(seis) parcelas iguais e sucessivas, sem qualquer desconto.

§ 1º-O parcelamento somente será concedido quando a sanção pecuniária apurada for superior a 100(cem) UPMs.

§ 2º- Na hipótese de parcelamento, as prestações mensais não poderão ter valor inferior a 20(vinte) UPMs.

§ 3º- O atraso no pagamento de qualquer das prestações do parcelamento fixado no *caput* deste artigo implicará em multa de 5%(cinco por cento) do valor da parcela, acrescida de juros de mora equivalente a 1%(um por cento) do mesmo valor.

§ 4º-Ocorrendo atraso superior a 30(trinta) dias no pagamento de qualquer das prestações, o débito remanescente será considerado vencido, invalidando os benefícios concedidos neste Decreto e ensejará a demolição da construção, modificação ou acréscimo indevido, sem direito ao ressarcimento ou devolução das parcelas pagas.

Art.8º- Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de maio de 1997.

Art.9º- Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 2.256, de 9 de fevereiro de 1996.

Prefeitura Municipal de Cabo Frio, 27 de março de 1997.

ALAIR FRANCISCO CORRÊA
PREFEITO