



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 289 /2019.**

*Dispõe sobre a instituição da cobrança de compensação financeira denominada "Mais Valia" e dá outras providências.*

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ** deliberou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**SEÇÃO I  
DA MAIS VALIA**

**Art. 1º** Fica criado, em âmbito Municipal, o instituto da "Mais Valia", nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se objeto desta lei "Mais Valia", como a regularização de obras feitas irregularmente mediante o pagamento de uma contrapartida financeira destinada ao Município de Macaé, de quantia fixada em função do valor da metragem quadrada do imóvel, independente da forma de cadastro em cartório de registro de imóveis competente, por fração ideal ou área total, do lote, terreno ou unidade habitacional objeto da área construída a legalizar.

§ 2º A contrapartida deverá ser desembolsada pelo interessado que tenha executado obras de construção, modificação ou acréscimos em desacordo com a legislação municipal vigente, desde que se enquadrem nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º Os imóveis comerciais e industriais deverão atender o mínimo de acessibilidade, sendo considerado desta forma ao menos 1 (um) ambiente ou piso onde se possa oferecer todos os serviços prestados pelo estabelecimento, incluindo 1 (um) banheiro adaptado.

**Art. 2º** A "Mais Valia" será calculada em função da área total de construção do imóvel (metragem quadrada do imóvel), fixada em 0,5% (meio por cento) do valor venal da área total construída do imóvel, podendo o requerente optar pelo pagamento de forma parcelada.

§ 1º O parcelamento de que trata o *caput* deste artigo, poderá ser feito em até 12 (doze) parcelas de igual valor.

§ 2º Os imóveis de propriedade de instituições religiosas utilizados como templos estão isentos da cobrança da taxa da Mais Valia.

**SEÇÃO II**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO**

**DAS CONDIÇÕES PARA A REGULARIZAÇÃO PELO PAGAMENTO  
DA "MAIS VALIA"**

**Art. 3º** No prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei Complementar, poderá ser solicitada a regularização das edificações em desacordo com a legislação municipal, nos casos em que o solicitante assumir todas as obrigações especificadas a seguir.

**§ 1º SUPRIMIDO.**

**a) SUPRIMIDO.**

**b) SUPRIMIDO.**

**§ 2º** As obras de edificação, modificação ou acréscimo que, no mínimo, apresentem paredes, tetos ou coberturas executados, serão entendidas por edificação concluída e, só assim, passíveis de regularização por meio da "Mais Valia" prevista nesta Lei.

**§ 3º** O modelo do termo de compromisso deverá ser fornecido pela Procuradoria Geral do Município, contendo endereço completo do imóvel, qualificação completa do interessado, seu registro civil, CPF, endereço e assinatura.

**§ 4º** Para que seja expedida a Certidão de "Habite-se" de que trata o artigo 10, § 2º, V desta Lei Complementar, sem prejuízo dos dispositivos legais vigentes, será facultado ao contribuinte a apresentação de comprovação de registro imobiliário, junto ao cartório geral de registro de imóveis, nos casos em que o contribuinte comprove a construção por mais de 5 (cinco) anos valendo apresentação de título precário ou particular acompanhado de declaração, com responsabilidade civil e criminal, a cerca de não haver litígio pairando sobre o imóvel.

**Art. 4º** A regularização dos imóveis pelo pagamento da "Mais Valia" não será realizada nas seguintes hipóteses:

**I** - construções que não apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade;

**II** - obras que ocupem, total ou parcialmente, áreas públicas, faixa de recuo de logradouros públicos e faixas de domínio de ferrovias e rodovias municipais, estaduais ou federais ou de concessionárias de serviços públicos e de áreas não edificantes;

**III** - obras que ocupem, total ou parcialmente, áreas públicas, faixa de recuo de logradouros públicos e faixas de domínio de ferrovias e rodovias, estaduais ou federais ou de concessionárias de serviços públicos;

**IV** - obras que ocupem, total ou parcialmente, faixas marginais de proteção ou área *non edificandi*;

**V** - obras e situações que possam culminar em crime ambiental;

**VI** - em imóveis inseridos em condomínios, quando as obras de uso comum não estiverem concluídas;

**VII** - obras que estiverem em desacordo com o Código Civil, Lei Nacional nº. 10.406/2002;

**VIII** - em áreas consideradas de risco.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo único.** A verificação das obras situadas em unidades de conservação municipais será subordinada à autorização da Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade

**Art. 5º** A regularização da edificação em que for exercida qualquer atividade, não implica em autorização ou licença para continuidade de seu exercício.

**Art. 6º** Não caberá ressarcimento, a qualquer tempo, por qualquer motivo, de importância paga a título de "Mais Valia".

**Art. 7º** A regularização de edificações de que trata esta Lei não implica em reconhecimento, pela Administração Pública Municipal, de direitos de propriedade nem transferência de domínio para o nome do interessado, nem de eventual legalização de atividade econômica em desacordo com o zoneamento.

**CAPÍTULO II  
DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO POR PAGAMENTO DA "MAIS VALIA"**

**Art. 8º** Para fins de regularização de que trata esta Lei, deverá o solicitante apresentar o pedido com os seguintes documentos:

**I** - requerimento, dirigido à Procuradoria Geral do Município, totalmente preenchido e sem rasuras, anexando os documentos técnicos relativos ao que se quer regularizar, em conformidade ao que dispõe o artigo 12, I, II, IV, e V e o artigo 13 do Código Municipal de Obras - Lei Complementar Municipal nº. 016/1999, podendo o requerente, se for o caso, fazer menção a eventual processo de regularização em curso;

**II** - declaração de anuência do condomínio quanto ao pedido de regularização, quando for o caso, firmada por seu síndico, acompanhada de cópia da ata da assembleia que o elegeu e demais documentos pertinentes, observado o disposto na convenção condominial devidamente registrada;

**III** - Termo de Compromisso informado no § 1º do artigo 3º desta Lei Complementar;

**IV** - documentos que comprovem o atendimento ao artigo 37 do Código Municipal de Obras - Lei Complementar Municipal nº. 016/1999.

**V** - Laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que ateste as condições de habitabilidade do imóvel especialmente no que se refere à segurança, estabilidade e salubridade;

**§ 1º** No caso das edificações com mais de 03 (três) pavimentos, será exigido a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do cálculo estrutural ou de avaliação da estrutura do prédio.

**§ 2º** Para efeito do parágrafo anterior, o subsolo será considerado 01 (um) pavimento.

**§ 3º** Poderão ser solicitados outros documentos a critério da Secretaria Municipal Adjunta de Obras, Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade ou da Procuradoria Geral do Município, para melhor instruir o processo.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO**

§ 4º Caso se constate que houve apresentação de documentos e/ou declarações não condizentes com a verdade, além das medidas judiciais cabíveis, será cassada a regularização.

**Art. 8º-A** Fica instituída como área de expansão urbana o 2º Distrito de Macaé, Córrego do Ouro.

**Art. 8º-B** Fica instituída como área de expansão urbana o 3º Distrito de Macaé, Cachoeiras de Macaé.

**Art. 8º-C** Fica instituída como área de expansão urbana o 4º Distrito de Macaé, Glicério.

**Art. 8º-D** Fica instituída como área de expansão urbana o 5º Distrito de Macaé, Frade.

**Art. 9º** O processo administrativo de regularização por meio de pagamento da "Mais Valia" deverá tramitar pelos Órgãos Municipais abaixo especificados:

- I - Secretaria Municipal Adjunta de Obras;
- II - Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade;
- III - Procuradoria Geral do Município;
- IV - Secretaria Municipal de Fazenda.

**Parágrafo único.** Caso necessário, poderá ser solicitado a manifestação de outros órgãos municipais.

**Art. 10.** Após autuação do processo administrativo, o mesmo será encaminhado à Procuradoria Geral do Município que deverá certificar se todos os documentos previstos e exigidos na Lei foram devidamente juntados nos autos.

§ 1º Verificada a falta de qualquer documentação prevista nesta Lei, o interessado deverá ser notificado para complementar e juntar os documentos faltantes no processo, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento de pedido de regularização.

§ 2º Nas hipóteses em que toda a documentação estiver de acordo com esta Lei Complementar, ou após complementação da documentação faltante, o processo seguirá a seguinte tramitação:

**I** - a Secretaria Municipal Adjunta de Obras que deverá verificar se a edificação que se pretende regularizar está inserida nas hipóteses de vedação previstas nos incisos I, II, IV, V e VI do artigo 4º desta Lei, bem como se está de acordo com o projeto apresentado e, nos casos de obras embargadas administrativamente, comprovação do pagamento de todas as multas;

**II** - após, os autos deverão ser remetidos à Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade, para que verifique se a edificação que se pretende regularizar está inserida nas hipóteses de vedação previstas nos incisos III e parágrafo único do artigo 4º desta Lei Complementar;

**III** - posteriormente, a Procuradoria Geral do Município emitirá parecer jurídico opinando pelo deferimento ou indeferimento do pedido de regularização, considerando a



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

documentação apresentada, bem como a manifestação da Secretaria Municipal Adjunta de Obras e da Secretaria Municipal de Ambiente e Sustentabilidade;

IV - em seguida a Secretaria Municipal de Fazenda para a expedição do Documento de Arrecadação Municipal - DAM para comprovação do recolhimento total do valor correspondente à "Mais Valia" e do preço público inerente à expedição do "Habite-se";

V - ao final, a Secretaria Municipal Adjunta de Obras, se cumpridos todos os requisitos desta Lei, como efeito imediato da regularização, expedirá a competente Certidão de "Habite-se".

§ 3º Tendo o requerente optado pelo parcelamento do pagamento do valor para regularização mediante a "Mais Valia", deverá ser comprovada a quitação para efeitos da expedição da Certidão de Habite-se, nos termos do Inciso V do parágrafo 2º deste artigo.

§ 4º Em todo o despacho caberá a interposição de recurso, dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 5º O prazo para recurso, nos casos de indeferimento de pedido de regularização, será de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 6º Não sendo interpostos os recursos previstos nos parágrafos terceiro e quarto deste artigo, o processo será arquivado em definitivo, sendo indeferido o pedido de regularização.

§ 7º O teor do despacho ou da decisão de indeferimento deverá ser notificado ao interessado, por via postal com aviso de recebimento, por via eletrônica, caso o endereço eletrônico seja informado no protocolo do pedido ou através do setor de fiscalização.

**Art. 11.** Após a regularização da obra, com a consequente expedição da Certidão de "Habite-se", o imóvel será levado a cadastro imobiliário para fins de lançamento e cobrança da respectiva tributação.

**Art. 12.** A inscrição *ex officio* de imóvel para fins de lançamento e cobrança da respectiva tributação, nos casos de não atendimento dos requisitos da presente Lei, não implica em reconhecimento de regularidade da obra.

**Art. 13.** Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, em 25 de novembro de 2019.

**ALUIZIO DOS SANTOS JÚNIOR**  
Prefeito

Publicação	Aluízio dos Santos Júnior
Edição N.º	4747
Data	26 / 11 / 19 pag 11
	Júnior Júnior - 27.605
	SEN. MOR