



Município de Itaperuna

Estado do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Gabinete

Rua Izabel Vieira Martins, nº 131, 2º andar, Presidente Costa e Silva – CEP.: 28300-000

Tel.: (22) 3824-6600

LEI COMPLEMENTAR Nº 986 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2021

Regulamenta a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo no Município de Itaperuna e dá outras providências.

O **CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE ITAPERUNA-RJ** faz saber que a Câmara Municipal aprovou e que ele sanciona a seguinte

LEI:

Art. 1º - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo no Município de Itaperuna rege-se por esta Lei Complementar, incidindo nas áreas constantes dos incisos do artigo 45, da Lei Complementar nº 879, de 06 de novembro de 2019 - Plano Diretor do Município, respeitando o estabelecido na mesma, na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, na Planta de Valores Genéricos e nas condições estabelecidas nesta Lei.

§1º - Os limites da Proposta de Alteração estarão circunscritos aos preceitos estabelecidos na legislação pertinente ao objeto, e deverão ser observadas por todos os agentes públicos e privados ao longo dos processos de tramitação, aprovação e execução da outorga.

§2º - A Proposta de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, prevista no caput deste artigo é de iniciativa exclusiva do empreendedor interessado, observados esta Lei Complementar.

Art. 2º - A Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo constitui-se em cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, atendendo, as legislações contidas no artigo primeiro desta Lei Complementar, para a unidade imobiliária, que venha a acarretar sua valorização.

§1º - Considera-se modificação de uso a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daqueles previstos para a unidade imobiliária nas normas de zoneamento de uso do solo com exceção daqueles vedados pela legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes.

§2º - Considera-se extensão de uso a inclusão de uma nova classificação (nível) do uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária, mantendo-se o uso previsto nas normas de zoneamento de uso vigentes.



Município de Itaperuna

Estado do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Gabinete

Rua Izabel Vieira Martins, nº 131, 2º andar, Presidente Costa e Silva – CEP.: 28300-000

Tel.: (22) 3824-6600

Art. 3º - O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de alteração de Uso do Solo será correspondente a 1,00% (um por cento) do Valor Real de Mercado do imóvel sobre o qual incidirá a alteração, a ser obtido através do método comparativo das normas da ABNT pertinentes e, quando este método não puder ser utilizado, o valor da Outorga será correspondente a 5,00% (cinco por cento) do Valor Venal Territorial do imóvel sobre o qual incidirá a alteração do uso do solo.

§1º - O valor de mercado ou venal, referido no caput deste artigo, será apurado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura do Município de Itaperuna sendo publicado em órgão oficial de Imprensa do Município.

§2º - O Valor Venal Territorial, somente poderá ser utilizado como base de cálculo se tiver sido atualizado oficialmente até o exercício anterior.

§3º - Para o desempenho de suas funções a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura do Município de Itaperuna pode valer-se de profissionais devidamente habilitados, contratados ou nomeados, especialmente para este fim.

§4º - Caberá recurso da avaliação referida no parágrafo 1º, ao Secretário de Gabinete devendo ser acompanhado de laudo técnico, que atendam as normas da ABNT pertinentes, elaborado por profissional habilitado no CAU - Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo ou CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

§5º - O valor a ser pago pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo poderá ser dispensado sempre que o empreendimento for de edificações destinadas à habitação de interesse social, equipamentos comunitários municipal e obras de restauro de edificações protegidas pela legislação vigente, ou comprovada inexistência de necessidade de obras públicas.

Art. 4º - O valor a ser pago pela outorga onerosa da alteração de uso será expresso em moeda corrente.

§1º - Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo serão depositados em conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e serão aplicados com as finalidades:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



Município de Itaperuna

Estado do Rio de Janeiro

Secretaria Municipal de Gabinete

Rua Izabel Vieira Martins, nº 131, 2º andar, Presidente Costa e Silva – CEP.: 28300-000

Tel.: (22) 3824-6600

§2º - O Poder Executivo indicará as prioridades para a aplicação dos recursos devendo submetê-la para manifestação e parecer do Conselho Municipal da Cidade – ConCidade.

§3º - O Poder Executivo poderá autorizar o próprio empreendedor a realizar a benfeitoria ou serviços equivalentes aos recursos, neste caso o empreendedor será dispensado do depósito previsto no parágrafo 1º deste artigo.

Art. 5º - A proposta de outorga onerosa, as plantas, projetos, valores, cronograma de desembolso, serão protocolados na Prefeitura para primeira análise a ser efetuada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, a qual manifestará sobre sua pertinência e em seguida, diante da conveniência, enviará ao Conselho Municipal da Cidade – ConCidade para manifestação e parecer, conforme o previsto no Plano Diretor.

Parágrafo único - A Plenária do Conselho Municipal da Cidade – ConCidade avaliará a proposta apresentada conforme o caput deste artigo, depois de analisada pelos órgãos competentes municipais, e encaminhará num prazo máximo de 60 dias, o parecer ao Executivo para dar prosseguimento às providências legais no âmbito administrativo.

Art. 6º - O não cumprimento do compromisso assumido da outorga onerosa da alteração de uso do solo, ou o não pagamento previsto no artigo quarto, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Itaperuna recolhidos com atraso;

II - pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município de Itaperuna recolhidos com atraso;

III - cancelamento do Alvará de Autorização, com retorno à destinação originária do imóvel não cabendo recurso para indenização.

Parágrafo único - As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

Art. 7º - Será inscrito na Dívida Ativa do Município de Itaperuna o valor não pago correspondente a Outorga Onerosa da Alteração de Uso previsto no artigo quarto.

Art. 8º - O empreendedor que estiver na condição descrita nos artigos 6º e 7º, somente poderá requerer nova Outorga, mediante o pagamento total das penalidades a ele impostas.

Art. 9º - O procedimento administrativo da Outorga Onerosa da Alteração de Uso é público.

Parágrafo único - Estão sujeitos a publicação na página eletrônica oficial do município, até 20 (vinte) dias da sua formalização, os seguintes atos processuais:



Município de Itaperuna
Estado do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Gabinete

Rua Izabel Vieira Martins, nº 131, 2º andar, Presidente Costa e Silva – CEP.: 28300-000

Tel.: (22) 3824-6600

- I** - número do processo administrativo do pedido da outorga;
- II** - qualificação do imóvel objeto do pedido da outorga, com no mínimo mapa de sua localização e endereço;
- III** - identificação do interessado;
- IV** - identificação e qualificação dos responsáveis pela Avaliação do imóvel;
- V** - resumo da Avaliação imobiliária com o valor de mercado ou venal aferido; e
- VI** - decisão final do pedido de outorga.

Art. 10. Ocorrendo a desistência ou abandono do interessado após a avaliação imobiliária do município o mesmo responderá pelo valor despendido para a avaliação imobiliária a ser apurado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura do Município de Itaperuna.

Art. 11. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto.

Art. 12. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Itaperuna, 07 de dezembro de 2021.

ALFREDO PAULO MARQUES RODRIGUES
PREFEITO MUNICIPAL