

L E I Nº 2.863 DE 06 DE Agosto DE 2026.

Dispõe sobre os procedimentos necessários e diretrizes, em caráter de excepcionalidade, para a legalização dos imóveis edificadas no território do Município de Rio Bonito que são frutos de obras concluídas e habitadas sem a devida licença junto a municipalidade.

O Prefeito Municipal de Rio Bonito, Estado do Rio de Janeiro, no uso das atribuições que lhe confere o art. 45, IV, da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Programa Minha casa Legal: SIM (II)

Art. 1º - A presente Lei visa oferecer a oportunidade para que os contribuintes e / ou munícipes, de forma espontânea, regularizarem suas edificações junto a municipalidade.

Art. 2º - A regularização das edificações ou benfeitorias, 'clandestinas e / ou irregulares', tem como objetivo a legalização, regularizando as benfeitorias realizadas sobre um imóvel, sem prévia licença e à revelia da lei de zoneamento e do Código de Obras e Edificações, desde que, dentro de um contexto mínimo em face a legislação vigente, não configurando risco aos ocupantes do imóvel, bem como, seus confrontantes.

Art. 3º - Não poderão fazer parte do Programa as edificações que não atendam a parâmetros mínimos de segurança, ou seja, edificações e / ou benfeitorias que estejam em áreas de risco, próximas a encostas, barrancos, que invadam os logradouros públicos, áreas '*Non Aedificandi*', margens de rios ou canais, ou que afrontem a legislação ambiental.

Art. 4º - Não poderão fazer parte do programa de regularização as edificações ou benfeitorias realizadas em áreas da União, do Estado ou do Município, salvo se objeto de contratos de concessões ou similares, onde fique expressa a devida autorização de ocupação do imóvel.

Art. 5º - Programa destinado aos contribuintes e / ou munícipes com renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos vigentes e que possuam apenas 01 (um) imóvel cadastrado ou averbado em seu nome, onde objetive-se a regularização das benfeitorias.

Art. 6º - São diretrizes para o devido enquadramento no presente Programa, após a análise e verificação da documentação, nas bases dos Artigos 1º ao 5º:

- I. Legalização de edificações ou benfeitorias, com até 2(dois) pavimentos que caracterizem uma ou mais unidades autônomas, com no máximo de área total construída sobre o imóvel de até 280,00m² (duzentos e oitenta metros quadrados);
- II. Não possuir débitos de IPTU (estando os mesmos quitados e / ou em acordo vigente e em dia);
- III. O requerente só poderá solicitar o enquadramento nos benefícios do programa nos moldes do inciso "I" em apenas 01 (um) imóvel de sua posse e / ou propriedade;
- IV. A documentação mínima referente ao imóvel, a ser exigida quanto a posse e /ou propriedade, **em caráter excepcional**, enquanto vigente o programa deverá estar

prevista nas bases do que determina o CTM/RB – Lei 1168/2003 (consolidado) – Art. 272 e Art. 273 do CTM/RB Lei 1168/2003 alterado pelo Art. 41 da Lei Complementar 2779/2025;

- V. O recolhimento do ITBI, visto tratar-se de um tributo de caráter “declaratório”, poderá ser efetuado, desde que fique clara e manifesta a ciência e consequente concordância do requerente, caso o mesmo não tenha sido lançado e recolhido à época própria. E no caso do recolhimento deverá seguir o regramento detalhado no DECRETO 399/2023;
- VI. Para os casos que não foram recolhidos o ITBI observado o inciso “v”, com vistas a alcançar o objetivo do Programa, ou seja, proporcionar ao munícipe e/ou contribuinte a possibilidade de regularizar sua edificação junto a municipalidade, que a alíquota para o recolhimento do tributo, referente a Transmissão Inter Vivos, seja durante o período de vigência do Programa, reduzida para até 1% sobre o valor atribuído ao imóvel, lançado pelo Departamento de Fiscalização de Tributária, respeitando os demais parâmetros da legislação vigente municipal;
- VII. Caso haja o desejo antecipado do recolhimento do ITBI por parte do requerente, respeitada a base de lançamento prevista nos incisos V e VI, o mesmo poderá ser da forma abaixo:
 - a) ITBI a ser recolhido em parcela única – mantém-se a alíquota de 1%;
 - b) ITBI a ser recolhido na forma parcelada prevista no Decreto 399/2024 – alíquota de 1,5%;
- VIII. Assinatura de Termo de Responsabilidade e de ajuste às Leis Municipais, após o seu enquadramento aos benefícios do Programa, para a legalização pretendida;
- IX. Deverá ser efetuada a reforma do passeio frontal do imóvel objeto da legalização, como forma de ajuste e iniciativa da conservação ao acesso ao logradouro público;

Art. 7º - As construções inacabadas poderão ser regularizadas desde que, apresentem projeto para apreciação e aprovação (observando os limites previstos no Art. 5º e Art. 6º inciso "I"), elaborado por profissional devidamente habilitado e inscrito no município e que não infrinjam as bases previstas nos Artigos 2º ao 4º. Após a análise visando a legalização da edificação, será expedido o Alvará de Licença Especial com validade de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, não sendo permitidas quaisquer alterações que descaracterizem o projeto analisado (base de lançamento dos emolumentos em caráter excepcional no **Anexo IV**).

Art. 8º - Os processos protocolados nas bases do Programa “MINHA CASA LEGAL: SIM (II)” serão subordinados a Secretaria de Fazenda e Finanças e as demais Secretarias que abrangem as funções de análise como: a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Secretaria de Saúde, etc.

Parágrafo único - No caso da SEFAZ, os processos serão analisados pelos Departamentos de Cadastro Imobiliário e Departamento de Fiscalização Tributária, após serem protocolados, quanto aos requisitos básicos.

Art. 9º – Os emolumentos referentes aos lançamentos apurados para legalização das benfeitorias (análise de projeto, averbação, habite-se, fracionamento, vistoria, multa, numeração, certidão, etc.) que seguem as diretrizes previstas no Código Tributário Municipal – Lei 1168/2003, mais complementares e do Decreto 252/2007 serão excepcionalmente durante a vigência do Programa substituídos pela “**CONTRIBUIÇÃO DE CONTRAPARTIDA**”.

Parágrafo único - No período de vigência do “PROGRAMA MINHA CASA LEGAL: SIM (II)”, os emolumentos previstos neste artigo obedecerão a tabela do **Anexo I** da presente lei.

Art. 10º - Será permitido o parcelamento dos Emolumentos, para os imóveis inseridos e legalizados nos moldes do “PROGRAMA MINHA CASA LEGAL: SIM (II)”, apresentados no **Anexo II** desta lei;

Parágrafo único – **Nenhuma parcela poderá ser inferior a 20 (vinte) UFIRB’S.**

Art. 11º - Estarão isentas dos emolumentos agrupados na “CONTRIBUIÇÃO DE CONTRAPARTIDA” citada no Art. 09, as benfeitorias e /ou edificações autônomas e únicas sobre o imóvel, com a área de até 60,00m² (sessenta metros quadrados). Assim lançados, **somente**, o valor equivalente a 50 UFIRB (previsto no **Anexo I** – Serviços Básicos), referentes a vistoria, certidão, alvará, numeração e o boletim de habite-se.

§1º - o imóvel que abrigar mais de uma edificação ou benfeitoria autônoma **NÃO** será abrangida por este artigo.

§2º - a isenção que trata este artigo, não exime o requerente do cumprimento dos demais artigos desta lei.

§3º - estão isentos também com base nas diretrizes deste artigo os imóveis objetos da concessão de direito real de uso, emitidos pela municipalidade para fins de moradia “**apenas**”.

Art. 12º – o “PROGRAMA MINHA CASA LEGAL: SIM (II)”, terá a duração de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, a critério do Sr. Prefeito Municipal;

Art. 13º – As edificações e ou benfeitorias inicialmente abordadas nos Artigos 1º ao 4º, que não se enquadrem nas diretrizes do presente programa tais como: objetos de processos de legalização/averbação/fracionamento em andamento; metragem superior a estipulada no Art. 6 inciso I; vinculados a pessoas jurídicas; de uso não-residencial; poderão, visando uma justiça fiscal, **em caráter excepcional** e durante a vigência do “PROGRAMA MINHA CASA LEGAL: SIM (II)”, ser beneficiados da redução do valor do metro quadrado no CUB apurado na tabela de referência da Planta Genérica de Valores – Lei 2578/2023 – Artigo 5º, para o cálculo do ISS/OBRA (sempre atualizados pela UFIRB do exercício), apenas, na forma abaixo:

- a) Imóveis de uso residencial (casa/sobrado, apartamento) – redução de 50% (cinquenta por cento);
- b) Imóveis de uso não-residencial (salas, lojas, galpões, telheiros, industriais, institucionais, etc.) – redução de 35% (trinta e cinco por cento);
- c) As alíquotas para os lançamentos dos cálculos das alíneas a e b, em caráter excepcional estão discriminadas no **Anexo III**;

Parágrafo único – Não haverá alterações para os lançamentos dos demais itens que compõem os emolumentos previstos no Código Tributário Municipal – Lei 1168-2003 e Decreto 252/2007.

Art. 14º - (Suprimido).

Art. 15º - (Suprimido).

Art. 16º - A data de início da Lei "Programa Minha Casa Legal: Sim (II)", será estipulada por Decreto Municipal.

Rio Bonito, 06 de agosto de 2026.

**MARCOS ABRAHÃO
PREFEITO**

ANEXO I

Referente aos Serviços Básicos que compõe a CONTRIBUIÇÃO DE CONTRAPARTIDA

Fórmula de Cálculo
 $SB + (((VM2EDIF-CUBPGV - 50\%) \cdot AEDIF) \cdot 2\%)$

LEGENDA	DIFINIÇÕES E VALORES FIXADOS
SB	Serviços Básicos (Certidão, alvará, numeração, habite-se, vistoria) – valor fixo equivalente a 50 (cinquenta) UFIR-RB's;
VM2EDIF-CUBPGV	Valor do metro quadrado edificado – com base de referência os valores estipulados para o CUB na Planta Genérica de Valores (PGV) – Artigo 5º (atualizado pela UFIRBR do exercício);
50%	Porcentagem de redução para efeitos excepcionais desta Lei, sobre o valor apurado no VM2EDIF-CUBPGV;
AEDIF	Área edificada (parcial ou total) usada para o cálculo dos emolumentos;
2%	Alíquota para o cálculo do ISS/OBRA a ser aplicada excepcionalmente durante a vigência da presente LEI.

ANEXO II

Diretrizes referentes aos apontamentos do Artigo 10º desta Lei

OPÇÕES DE PARCELAMENTO DOS EMOLUMENTOS DA CONTRIBUIÇÃO DE CONTRAPARTIDA

QUANTIDADE DE PARCELAS	ACRÉSCIMOS
Parcela única	NENHUM
de 01 A 10	NENHUM
de 11 A 15	5%
de 16 A 20	10%

ANEXO III

Alíquotas em caráter excepcional para as edificações e ou benfeitorias previstas no Artigo 13º

Edificações	Alíquotas para ISS/obra em %
De uso residencial (alínea “a”)	3%
De uso não residencial (alínea “b”)	3,5%

ANEXO IV

Lançamentos referentes aos emolumentos para os casos previstos no Artigo 7º

CONSTRUÇÕES INACABADAS	EMOLUMENTOS A SEREM LANÇADOS
<i>Em construção em andamento, paralizada, em reforma, etc</i>	50 UfirRB(SB) + 0,5 Ufir-RB por m2 obra – se de uso residencial;
	50 UfirRB (SB) + 0,6 Ufir-RB por m2 obra – se de uso não residencial;

Modelo: TERMO DE RESPONSABILIDADE

AUTORIZAÇÃO PARA EQUADRAMENTO NO “PROGRAMA MINHA CASA LEGAL: SIM (II)

RESPONSÁVEL LEGAL OU TRIBUTÁRIO:

CPF:

TEL. OU CEL.:

E-MAIL:

O responsável acima identificado por meio deste **TERMO DE RESPONSABILIDADE** declara, sob as penas da lei, estar ciente que deverá cumprir todos os parâmetros e obrigações da Lei nº ____/2026 em conjunto no que couber aos demais objetos do regramento Municipal (Código Tributário Municipal, Plano Diretor, Código de Posturas, Planta Genérica de Valores, etc.), que dispõe sobre os elementos e serviços que compõe o lançamentos dos emolumentos a legalização de imóveis.

Declara, também, que possui ciência de que o Processo de Autorização para o enquadramento no programa supracitado será analisado com base nas informações prestadas nos documentos apresentados nos autos do processo e que todas as condicionantes e validade constantes na Autorização deverão ser cumpridas.

Declara estar ciente que a qualquer momento, em razão da comprovação de descumprimento das diretrizes do programa, a autorização poderá ser cancelada.

Declara, ainda, ciência de que a falsidade das declarações prestadas pode ensejar, na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, além da inclusão em dívida, para execução e / ou protesto, dos emolumentos previstos na legislação municipal sem os benefícios da Lei ____/2026.

Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.

Declaro, por fim, que possuem ciência de que a Autorização para Programa será passível de fiscalização quanto ao atendimento das disposições contidas na Lei Complementar nº ____/2026, que o proprietário poderá ser autuado mesmo portando a devida Autorização, caso seja detectado algum descumprimento as normas específicas, durante o procedimento de fiscalização.

Rio Bonito, _____ de _____ de 20____
