Protocolo: 971354
Data: 01/04/2024
Título: DECRETO RIO Nº 54178
Página(s): a

DECRETO RIO Nº 54178 DE 27 DE MARÇO DE 2024

Regulamenta os benefícios fiscais relacionados ao IPTU, à Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo e ao ITBI, previstos na Lei nº 6.999, de 14 de julho de 2021.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

CONSIDERANDO a necessidade de atualizar o regulamento da Lei nº 6.999, de 14 de julho 2021, alterada pela Lei nº 8.104, de 6 de outubro de 2023 que concede benefícios fiscais para obras e edificações enquadradas no Programa Reviver Centro de requalificação da região central da Cidade;

CONSIDERANDO a Manifestação Técnica PG/PADM/T/003/2024/RCC, de 05/02/2024 e o Visto PG/PADM/010/2024/RDF, de 07/02/2024, ambas constantes do processo SMF-CAP-2024/01052,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Das Condições Gerais para a Fruição dos Benefícios Fiscais

Art. 1º Os benefícios fiscais indicados neste Decreto, previstos na Lei nº 6.999, de 14 de julho de 2021, são válidos apenas para imóveis edificados situados nas zonas emissoras de potencial construtivo da operação interligada do Programa Reviver Centro, instituído pela Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021.

Art. 2º A concessão dos benefícios fiscais indicados neste Decreto fica condicionada:

I - a que as obras exigidas para a concessão do benefício tenham sua primeira licença emitida pelas autoridades urbanísticas após 14 de julho de 2021 e até, no máximo, 01 de agosto de 2026;

II - à emissão de certidão de Habite-se ou de Aceitação de Obras, conforme o caso, no prazo improrrogável de trinta e seis meses, a contar da emissão da licença de obras; e

III - ao atendimento às demais condições e requisitos previstos neste Decreto, bem como na Lei nº 6.999, de 2021.

Art. 3º Em nenhuma hipótese os benefícios previstos neste Decreto darão direito à restituição de quaisquer valores pagos ao Município.

Art. 4º Os benefícios previstos neste Decreto deverão ser objeto de requerimento protocolado na Coordenadoria responsável pela administração do correspondente tributo, a qual, uma vez atendidas as condições e requisitos estabelecidos neste Decreto, em cada caso, reconhecerá o direito ao benefício, observado o art. 5º.

Parágrafo único. A apresentação de requerimento de suspensão da cobrança previsto neste Decreto importará em confissão da dívida para todos os efeitos legais, interrompendo o prazo de prescrição para cobrança dos créditos.

Art. 5º Havendo condição ou requisito não atendido, a eventual suspensão da cobrança ou reconhecimento do benefício, aplicados na forma deste Decreto, serão cassados, e os tributos serão cobrados com todos os acréscimos legais, como se o benefício nunca tivesse sido concedido.

Seção II
Das Definições Gerais

Art. 6º Para fins deste regulamento e da Lei nº 6.999, de 2021, considera-se:

I - imóvel em péssimo estado de conservação: aquele que seja constituído de edificação que não esteja em condições mínimas de segurança, estabilidade, integridade ou habitabilidade, o que deverá ser atestado pela Defesa Civil municipal através de laudo;

II - imóvel com obras paralisadas em estágio de estrutura: a edificação que possuir oitenta por cento da superestrutura dos pavimentos construída, o que deverá ser atestado pelo Profissional Responsável pela Obra e validado pelo órgão municipal responsável;

III - primeiros adquirentes: pessoa física ou jurídica que primeiro tenha adquirido direito ou bem imóvel, com acréscimo ou não de benfeitorias, para fins de produção de unidades residenciais ou de habitação;

IV - salário mínimo: aquele de âmbito nacional, fixado pela União;

V - obra encerrada: intervenção sujeita a licenciamento municipal que haja obtido, da autoridade urbanística, Habite-se ou Certidão de Aceitação de Obras, conforme o caso.

CAPÍTULO II
DOS BENEFÍCIOS DE PRIMEIRO ADQUIRENTE E DO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

Seção I
Da Isenção e Redução do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso (ITBI) para o Primeiro Adquirente

Art. 7º As primeiras aquisições de unidades autônomas dos imóveis situados na zona de abrangência referidas no art. 1º, que tenham sido fruto de obra nova ou objeto de reconversão para uso residencial multifamiliar ou misto, encerradas após 14 de julho de 2021 e dentro do prazo previsto no inciso II do art. 2º, que ocorram subsequentes ao encerramento das obras, serão:

I - isentas de ITBI, quando celebradas entre 10 de outubro de 2023 e 11 de outubro de 2028, ou:

II - tributadas para fins de ITBI, entre 14 de julho de 2021 e 9 de outubro de 2023 ou a partir de 12 de outubro de 2028, com alíquota de:

a) um por cento, desde que o adquirente tenha renda mensal bruta familiar de até três salários mínimos; e

b) dois por cento, desde que o adquirente tenha renda mensal bruta familiar que, cumulativamente, seja superior a três e inferior a seis salários mínimos.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto no caput, considera-se primeira aquisição aquela que, após o registro do memorial de incorporação, for objeto da primeira escritura pública, tendo por alienante a pessoa que constar como titular no competente ofício do registro imobiliário.

Art. 8º O pedido de reconhecimento do benefício será protocolizado na Coordenadoria do ITBI da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP, por iniciativa do adquirente após a conclusão das obras, com pelo menos quinze dias de antecedência da data prevista para a assinatura dos instrumentos de transmissão, identificando claramente o imóvel e acostando cópias dos documentos emitidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico - SMDUE que comprovem o atendimento às condições estabelecidas no art. 7º.

§ 1º Para fins de comprovação das condições de que trata a presente seção será exigida cópia:

I - da licença do empreendimento;

II - da promessa de compra e venda;

III - do memorial de incorporação;

IV - de documento que ateste o encerramento da obra, conforme o caso;

V - do certificado de adequação emitido pelo órgão de tutela correspondente, em casos de imóveis protegidos;

VI - do quadro NBR com valor da fração ideal de cada unidade;

VII - da certidão fiscal do terreno ou indicação da inscrição imobiliária da maior porção; e

VIII - no caso de reconversão ou transformação, Certidão de Aceitação das Obras emitida há no prazo máximo de trinta e seis meses a contar da data de emissão da primeira licença de obras.

§2º Nos casos de unidades provenientes de edificações mistas, o requerimento deverá ser instruído adicionalmente com declaração de que o empreendimento atende a condição prevista no parágrafo único, do art. 3º, da Lei nº 6.999, de 2021, assinada pelo representante legal do incorporador e acompanhada dos documentos necessários à constatação de tal condição.

Art. 9º Atendidos os requisitos e condições previstos nesta seção, a Coordenadoria do ITBI reconhecerá o direito à isenção ou redução da alíquota, podendo o benefício ser cassado a qualquer momento, caso se verifique o descumprimento de qualquer uma daquelas.

Parágrafo único. A Coordenadoria do ITBI poderá exigir excepcionalmente, e de maneira fundamentada, a apresentação de outros documentos que, a seu juízo, considere necessários para esclarecimento de situações de direito ou de fato, hipótese em que o eventual descumprimento ou cumprimento insatisfatório impedirá o reconhecimento do benefício.

Seção II
Da Isenção de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana de Imóveis Destinados ao Programa de Locação Social (IPTU)

Art. 10. Ficam isentas de IPTU as unidades imobiliárias residenciais que forem destinadas ao Programa de Locação Social, nos termos definidos na legislação constituinte do Programa Reviver Centro e no regulamento do Programa de Locação Social.

§ 1º A isenção referida neste artigo será mantida apenas enquanto o imóvel estiver destinado ao Programa de Locação Social.

§ 2º A Secretaria Municipal de Habitação - SMH ou entidade pública municipal que venha a gerenciar programa de locação social, atestando o cumprimento das respectivas condições e requisitos, oficiará a Coordenadoria do IPTU da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP quanto às unidades residenciais destinadas ao Programa de Locação Social no âmbito do Programa Reviver Centro.

§ 3º Em face da comunicação referida no § 2º, a Coordenadoria do IPTU implantará a isenção pelo prazo de cinco anos, oficiando seis meses antes do término de tal prazo ao Comitê Gestor do Programa Reviver Centro, ou à entidade pública municipal que venha a gerenciar os Serviços de Moradia na Cidade, a fim de que este confirme a manutenção das condições para o benefício.

CAPÍTULO III
DOS BENEFÍCIOS DA INCORPORAÇÃO

Seção I
Do ITBI na Primeira Aquisição de Imóveis em Péssimo Estado de Conservação e Estágio de Estrutura para Fins de Incorporação Residencial ou Mista

Art. 11. A primeira aquisição de imóveis em péssimo estado de conservação ou com obras paralisadas em estágio de estrutura, situados na zona de abrangência referidas no art. 1º, com objetivo de incorporação imobiliária de caráter residencial ou misto, serão isentas de ITBI, quando celebradas entre 10 de outubro de 2023 e 11 de outubro de 2028.

§1º Para fins de comprovação das condições de que trata a presente seção será exigido do incorporador original ou cópia, conforme couber:

I - da licença do empreendimento, nos casos de edificações inacabadas;

II - do comprovante da obra encerrada, nos casos de imóveis em péssimo estado de conservação;

III - da licença de demolição da superestrutura ou do imóvel em péssimo estado de conservação;

IV - da promessa de compra e venda;

V - do laudo ou ato de interdição exarados pela Defesa Civil, na forma do inciso I, do art. 6º, ou;

VI - do certificado de adequação emitido pelo órgão de tutela correspondente, em casos de imóveis protegidos;

VII - declaração assinada por profissional arquiteto ou engenheiro civil de que o imóvel encontra-se no estado descrito no inciso II, do art. 6º.

§2º Para os efeitos do disposto no caput, considera-se primeira aquisição aquela que, após licenciado projeto residencial ou misto, for objeto da primeira escritura pública, tendo por alienante a pessoa que constar como titular no competente ofício do registro imobiliário e adquirente o incorporador.

§3º Não farão jus à isenção de que trata o*caput* terceiros que venham a adquirir imóvel que já tenha sido beneficiado por esta Lei, após 10 de outubro de 2023.

§4º Nos casos de projetos de uso misto, a licença apresentada deverá ser acompanhada de declaração, assinada pelo Profissional Responsável pela Execução da Obra (PREO) e pelo Profissional Responsável pelo Projeto de Arquitetura (PRPA) de que o empreendimento atende a condição prevista no parágrafo único, do art. 3º, da Lei nº 6.999, de 2021.

§5º A declaração de que trata o inciso VII, do § 1º, deverá ser submetida à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Urbano - SMDUE, para fins de validação, na forma do inciso II, do §1º, do art. 2º, da Lei nº 6.999, de 2021.

Art. 12. Atendidos os requisitos e condições previstos nesta seção, a Coordenadoria do ITBI reconhecerá o direito à isenção, podendo o benefício ser cassado a qualquer momento caso se verifique o descumprimento de qualquer uma daquelas.

Parágrafo único. A Coordenadoria do ITBI poderá exigir excepcionalmente e de maneira fundamentada a apresentação de outros documentos que, a seu juízo, considere necessários para esclarecimento de situações de direito ou de fato, hipótese em que o eventual descumprimento ou cumprimento insatisfatório impedirá o reconhecimento do benefício.

Seção II
Da Remissão e Isenção do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Sobre a Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (TCL)

Art. 13. Os créditos tributários relativos ao IPTU e à TCL, constituídos até 31 de dezembro de 2020, sobre os imóveis prediais situados nas zonas de abrangência referidas no art. 1º, que tenham sido objeto de obras destinadas para implementação de uso residencial multifamiliar ou misto, terão sua cobrança suspensa até o término do prazo de trinta e seis meses, contados da emissão da respectiva licença de obras e, caso atendidos os requisitos e condições previstos neste artigo, remitidos.

§ 1º Para a aplicação do disposto neste artigo, é necessário que:

I - ao menos sessenta por cento da área total edificada, após as obras, esteja destinada no projeto a uso residencial, nos casos de uso misto;

II - as obras sejam objeto de licença emitida pelas autoridades urbanísticas até 11 outubro de 2028; e

III - seja emitida pelas autoridades urbanísticas comprovante de conclusão da obra, na forma do inciso V, do art. 6º, no prazo máximo de trinta e seis meses a contar da data de emissão da licença.

§ 2º O interessado deverá pleitear o benefício mediante processo administrativo aberto junto à Coordenadoria do IPTU da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP, identificando claramente o imóvel e acostando cópias de:

I - licença de obras;

II - certidão do competente cartório do registro imobiliário; e,

III - nos casos de edificações de uso misto, declaração, assinada pelo Profissional Responsável pela Execução da Obra (PREO) e pelo Profissional Responsável pelo Projeto de Arquitetura (PRPA) de que o empreendimento atende a condição prevista no parágrafo único, do art. 3º, da Lei nº 6.999, de 2021.

§ 3º Atendidos os requisitos e condições previstos neste artigo, exceto aqueles relativos à conclusão das obras, a Coordenadoria do IPTU suspenderá a cobrança dos créditos de que trata o caput e emitirá a respectiva guia.

§ 4º A Coordenadoria do IPTU poderá exigir a apresentação de outros documentos que, a seu juízo, considere necessários para esclarecimento de situações de direito ou de fato, hipótese em que o eventual descumprimento ou cumprimento insatisfatório por parte do interessado impedirá a implantação da suspensão da cobrança.

§ 5º Tendo sido atendidos todos os requisitos e condições previstos neste artigo, a Coordenadoria do IPTU converterá a suspensão de cobrança em remissão.

Art. 14. Atendidas as condições para a remissão de que trata o art. 13, ficarão isentos de IPTU os imóveis de que trata o referido artigo, no que tange aos fatos geradores ocorridos durante o período das obras nele referidas.

§ 1º A isenção de que trata este artigo será provisoriamente implantada, sob condição resolutiva, pela Coordenadoria do IPTU.

§ 2º Tendo sido atendidos todos os requisitos e condições previstos neste artigo, a Coordenadoria do IPTU converterá a isenção provisória em definitiva, sem prejuízo de eventual cassação nos termos do disposto no art. 5º.

Art. 15. Atendidas as condições para a remissão de que trata o art. 13, ficam reduzidos em 50% o IPTU, no que tange aos fatos geradores ocorridos nos cinco exercícios posteriores ao da emissão do documento comprobatório da conclusão da obra, sem prejuízo de eventual cassação nos termos do disposto no art. 5º.

Art. 16. O disposto no art. 13, inclusive quanto a condições, requisitos e procedimentos, se aplica também à unidade autônoma que, localizada nas zonas de abrangência de que trata o art. 1º, que tenha sido objeto de obras destinadas à transformação de uso para residencial.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Compete à Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP:

I - emitir os atos normativos que eventualmente considerar necessários para disciplinar a matéria deste Decreto; e

II - dirimir os eventuais casos omissos.

Art. 18. A prestação de informações omissas, inconsistentes ou inverídicas sujeita os declarantes à responsabilização administrativa, civil e penal, inclusive perante seu respectivo conselho profissional, conforme aplicável.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 20. Fica revogado o Decreto Rio nº 53.855, de 27 de dezembro de 2023.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2024; 460º ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES