



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
GABINETE DO PREFEITO**

LEI nº 3.692 DE 11 DE OUTUBRO DE 2005.

“Dispõe sobre as normas aplicáveis ao cadastramento imobiliário para fins de lançamento do IPTU e o cadastramento de ofício dos imóveis que não possuam cadastro ou que tenham áreas acrescidas de forma irregular”.

Autor: Prefeito Municipal

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU/RJ, POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - O procedimento de legalização de construção residencial ou comercial, sua modificação ou acréscimo, comprovadamente existentes na data da publicação desta lei e executadas sem o devido licenciamento, poderá ser iniciado de ofício, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta lei, com observância das seguintes condições:

I - Constatação da existência de fato da edificação;

II – Constatação de estar o imóvel habitado ou em uso, ainda que eventual.

§ 1 – O procedimento de legalização a que se refere o *caput* sobre as quais haja questionamento judicial decorrente de direitos de condôminos ou vizinhos, fica condicionado ao resultado da ação respectiva.

§ 2º - Considerar-se-ão obras executadas aquelas que apresentarem, no mínimo, paredes, pisos e tetos ou coberturas construídas.

§ 3º - As edificações de mais de três pavimentos ficam excluídas do regime simplificado de legalização instituído por esta lei.

Art. 2º - O prazo previsto no artigo 1º poderá ser prorrogado por iguais períodos, mediante Decreto a ser publicado pelo Chefe do Executivo Municipal.

Art. 3º - Os imóveis incluídos ou com seus dados atualizados no cadastro do IPTU, no prazo previsto no artigo 1º, terão garantida a remissão do imposto e das taxas imobiliárias dos exercícios de 2004 e anteriores, conforme disposto em lei específica.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
GABINETE DO PREFEITO**

Parágrafo Único - Os imóveis não cadastrados de ofício ou espontaneamente no prazo previsto no artigo 1º ficam sujeitos ao pagamento do IPTU, das taxas imobiliárias e demais gravames legais retroativamente, observado o prazo de decadência previsto pelo Art. 173 do Código Tributário Nacional.

Art. 4º - Os imóveis legalizados de ofício ou espontaneamente, no prazo de vigência desta Lei, ficam sujeitos ao pagamento de mais valia, de acordo com a tabela do “Anexo I”, utilizando-se a seguinte fórmula:

$$V_{MV} = A_{CMV} \times Vm^2$$

Sendo:

V_{MV} = valor da “**Mais Valia**”;

A_{CMV} = área de construção de “**Mais Valia**”

Vm^2 = valor da construção por bairro, por metro quadrado de “**Mais Valia**”, conforme tabela (anexo I).

§ 1º Para o cálculo da área sujeita à cobrança da mais valia serão respeitadas as demais normas da Lei n.º 2882, de 30 de dezembro de 1997, que trata do uso e ocupação do solo.

§ 2º Ficam excluídos dos benefícios desta Lei os imóveis construídos sobre as áreas de recuo obrigatórios, que poderão ser legalizados parcialmente.

§ 3º Mediante o procedimento de legalização previsto nesta lei, serão emitidas planta de situação do imóvel na quadra e no terreno, que dispensará a assinatura de responsável técnico e certidão de lançamento para fins de matrícula no Registro Geral de Imóveis (RGI), importando a emissão de tais documentos, em mero reconhecimento da existência do imóvel.

§ 4º O “habite-se” poderá ser concedido pelo órgão competente, mediante requerimento do interessado, desde que cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos pela legislação em vigor.

§ 5º - A legalização do imóvel fica condicionada à concessão do habite-se.

Art. 5º O substituto tributário pessoa física e/ou jurídica, no caso dos imóveis legalizados nos termos do art. 1º, deverá recolher o Imposto Sobre Serviços (ISS) pelo Regime de Estimativa calculado de acordo com a tabela do “Anexo II”, utilizando-se a seguinte fórmula:

$$ISSe = (ATC \times Vm^2) \times \text{alíquota}$$



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
GABINETE DO PREFEITO**

Sendo:

ISS e = Imposto Sobre Serviços estimado

ATC = área total construída ou área acrescida

Vm2 = valor do metro quadrado da construção, por bairro, conforme anexo II

Alíquota = alíquota prevista na Lei Complementar 3411/2002 incidente sobre a atividade

Art. 6º Os imóveis identificados pelo recadastramento imobiliário ou cadastrados espontaneamente no prazo previsto nesta lei ficam dispensados do pagamento do preço público de legalização previsto na Lei n.º 3.447, de 19 de dezembro de 2003 e anistiados das multas incidentes sobre a construção previstas no Códigos de Obras, desde que observado o prazo previsto no artigo 1º.

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Lindberg Farias
Prefeito**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I – Tabela de valores da MAIS VALIA

URG	BAIRRO	V _{MVR\$ (M²)}		V _{MVR\$ (M²)}	
		AFASTAMENTO FRONTAL		TAXA DE UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
CENTRO	Centro	R\$ 28,04			
	Kaonze	R\$ 18,35			
	Califórnia	R\$ 17,88			
	Da Luz	R\$ 17,60			
	Rancho Novo	R\$ 17,22			
	Vila Nova	R\$ 18,94			
	Chacrinha	R\$ 16,73			
	Santa Eugênia	R\$ 16,56			
	Moquetá	R\$ 16,38			
	Jardim Tropical	R\$ 16,24			
	Prata	R\$ 15,80			
	Jardim Iguaçu	R\$ 15,00			
	Engenho Pequeno	R\$ 14,28			
	Vila Operária	R\$ 13,91			
	Viga	R\$ 13,28			
POSSE	Posse	R\$ 15,66			
	Ponto Chic	R\$ 14,49			
	Cerâmica	R\$ 12,78			
	Três Corações	R\$ 12,57			
	Kennedy / Caioaba	R\$ 10,05			
	Botafogo	R\$ 9,58			
	Carmary	R\$ 9,35			
	Nova América	R\$ 9,30			
	Ambaí	R\$ 8,53			
	Parque Flora	R\$ 8,18			



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
GABINETE DO PREFEITO

	Comendador Soares	R\$ 5,46			
	Jardim Alvorada	R\$ 2,81			
	Danon	R\$ 2,42			
	Rosa dos ventos	R\$ 1,61			
	Jardim Nova Era	R\$ 1,39			
	Jardim Palmares	R\$ 1,35			
	Jardim Pernambuco	R\$ 1,34			
	Ouro Verde	R\$ 1,26			



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
GABINETE DO PREFEITO



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
GABINETE DO PREFEITO**

Nova Iguaçu, de de 2005.

LINDBERG FARIAS
Prefeito