

LEI Nº 6999 DE 14 DE JULHO DE 2021

Concede benefícios fiscais de isenção ou suspensão de IPTU, ISS E ITBI para obras e edificações enquadradas no Programa Reviver Centro de requalificação da região central da Cidade.

Autor: Poder Executivo

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam instituídos os benefícios fiscais indicados nesta Lei, de acordo com cada caso específico, para as obras edilícias enquadradas no Programa Reviver Centro, que buscam requalificar o ambiente construído na região central da Cidade e fomentar sua ocupação residencial.

Parágrafo único. Os benefícios fiscais são válidos apenas para as edificações situadas nas zonas de abrangência do Programa Reviver Centro.

Art. 2º Os benefícios fiscais de que trata essa Lei possuem as seguintes finalidades:

I - reconversão de edificações regularmente construídas e licenciadas - retrofit, para uso residencial multifamiliar ou misto;

II - construção de novas edificações residenciais ou mistas;

III - financiar os programas de locação social, moradia assistida e autogestão;

IV - restauração, adaptação, completa recuperação e conclusão das obras em imóveis em péssimo estado de conservação, para uso residencial multifamiliar ou misto;

V - conclusão de obras paralisadas em estágio de estrutura, para uso residencial multifamiliar ou misto.

§ 1º Para os fins desta Lei, entende-se como:

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.

§ 2º As obras civis privadas e públicas na área de abrangência desta Lei deverão destinar meio por cento do valor base utilizado para cálculo do ISS para aquisição de obras de arte públicas a serem instaladas na mesma região.

Seção I

Reconversão de Edificações Regularmente Licenciadas e Construídas para Uso Residencial e Misto

Art. 3º Ficam instituídos os seguintes benefícios fiscais para a reconversão - retrofit de edificações regularmente licenciadas e construídas para o uso residencial e misto e para a transformação de uso das unidades autônomas para o uso residencial:

I - suspensão dos créditos tributários relativos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e à Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo - TCL, inscritos ou não em dívida ativa, constituídos até 31 de dezembro de 2020 sobre o imóvel, para retrofit integral da edificação, ficando a remissão condicionada à aceitação das obras de retrofit;

II - redução da alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, obedecidas as seguintes condições:

a) isenção total durante o período da obra;

b) redução de cinquenta por cento da alíquota por cinco anos a partir do exercício seguinte à emissão da certidão de aceitação de obras;

III - isenção de taxas de licenciamento administrativo das obras;

IV - redução do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso - ITBI para os primeiros adquirentes após a reconversão da edificação ou transformação de uso da unidade - primeira compra, nas seguintes condições:

a) alíquota de um por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar até três salários mínimos;

b) alíquota de dois por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar de três a seis salários mínimos.

V - isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, realizada inter vivos, por ato oneroso - ITBI após a reconversão da edificação ou transformação de uso da unidade, para os primeiros adquirentes, nos setores emissores de potencial da operação interligada, limitada ao período de cinco anos a partir da publicação desta Lei.

(Inciso V do artigo 3º acrescentado pela Lei 8104 de 06/10/2023.)

Parágrafo único. Para efeito da aplicação deste artigo, as edificações mistas deverão ter no mínimo sessenta por cento da ATE destinados ao uso residencial.

Seção II

Novas Edificações Residenciais e Mistas

Art. 4º Ficam instituídos os seguintes benefícios fiscais para a construção de novas edificações residenciais e de uso misto:

I - suspensão dos créditos tributários relativos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e à Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo - TCL, inscritos ou não em dívida ativa, constituídos até 31 de dezembro de 2020, sobre o imóvel, ficando a remissão condicionada à obtenção do Habite-se;

II - redução da alíquota do IPTU nas seguintes condições:

a) isenção total durante o período da obra;

b) redução de cinquenta por cento da alíquota por três anos a partir do exercício seguinte à emissão da certidão de Habite-se;

III - isenção de taxas de licenciamento administrativo das obras;

IV - redução do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso - ITBI para os primeiros adquirentes - primeira compra nas seguintes condições:

a) alíquota de um por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar até três salários mínimos;

b) alíquota de dois por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar de três a seis salários mínimos

V - isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, realizada inter vivos, por ato oneroso - ITBI para os primeiros adquirentes, nos setores emissores de potencial da operação interligada, limitada ao período de cinco anos a partir da publicação desta Lei.

(Inciso V do artigo 4º acrescentado pela Lei 8104 de 06/10/2023.)

Parágrafo único. Para efeito da aplicação deste artigo, as edificações mistas deverão ter no mínimo sessenta por cento da Área Total Edificável - ATE destinados ao uso residencial.

Seção III

Locação Social

Art. 5º As unidades residenciais que forem destinadas ao Programa de Locação Social, nos termos definidos na legislação constituinte do Programa Reviver Centro e em regulamento estabelecido por ato do Poder Executivo, terão isenção total do IPTU, enquanto estiverem vinculadas ao Programa.

Seção IV

Execução de Obras em Imóveis em Péssimo Estado de Conservação

Art. 6º A condição dos imóveis em péssimo estado de conservação deverá ser atestada pela Defesa Civil municipal no prazo de até seis meses após a publicação desta Lei.

Art. 7º Ficam instituídos os seguintes benefícios fiscais para a conclusão de obras em imóveis em péssimo estado de conservação destinados ao uso residencial ou misto:

I - suspensão dos créditos tributários relativos ao IPTU e à TCL, inscritos ou não em dívida ativa, constituídos até 31 de dezembro de 2020, sobre o imóvel, ficando a remissão condicionada à aceitação das obras necessárias à recuperação integral do imóvel;

II - isenção de IPTU durante toda a obra, prorrogado por três anos a partir do exercício seguinte à emissão da certidão de Habite-se;

III - isenção de taxas de licenciamento administrativo das obras;

IV - redução de ITBI para os primeiros adquirentes, nas seguintes condições:

a) alíquota de um por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar até três salários mínimos;

b) alíquota de dois por cento para adquirentes com renda mensal bruta familiar de três a seis salários mínimos.

V - isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, realizada inter vivos, por ato oneroso - ITBI para os primeiros adquirentes, nos setores emissores de potencial da operação interligada e limitada ao período de cinco anos a partir da publicação desta Lei.

(Inciso V do artigo 7º acrescentado pela Lei 8104 de 06/10/2023.)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às unidades imobiliárias autônomas, tais como apartamentos, salas comerciais, lojas e assemelhados, isoladamente.

Seção V

Conclusão de Obras Paralisadas em Estágio de Estrutura

Art. 8º A condição de obra paralisada em estágio de estrutura deverá ser atestada pelo Profissional Responsável pela Obra, validado pelo órgão municipal competente.

Art. 9º Ficam instituídos os seguintes benefícios fiscais para a conclusão de obras paralisadas em estágio de estrutura, cuja edificação seja destinada ao uso residencial ou misto:

I - suspensão dos créditos tributários relativos ao IPTU e à TCL, inscritos ou não em dívida ativa, constituídos até 31 de dezembro de 2020, sobre o imóvel, ficando a remissão condicionada à obtenção do Habite-se;

II - isenção de IPTU até a conclusão da obra e emissão da certidão de Habite-se;

III - isenção de taxas de licenciamento administrativo das obras;

IV - isenção de ITBI para os primeiros adquirentes - primeira compra, quando couber.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica às unidades imobiliárias autônomas, tais como apartamentos, salas comerciais, lojas e assemelhados, isoladamente.

§ 2º Fazem jus aos benefícios previstos neste artigo as obras que tenham obtido licença de obras até trinta e seis meses anteriores à publicação desta Lei e que destinem no mínimo sessenta por cento para o uso residencial.

Seção VI

Condições para a Obtenção dos Benefícios Fiscais

Art. 10. A concessão dos benefícios fiscais definidos nesta Lei fica condicionada, à obtenção de:

I - licença de obras no prazo de até cinco anos, a contar do primeiro dia do mês seguinte ao da publicação desta Lei;

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

Art. 11. A suspensão e as isenções estipuladas por esta Lei serão implantadas sob condição resolutória e, em caso de descumprimento dos requisitos estabelecidos nesta Lei, os tributos serão cobrados com todos os acréscimos legais, como se os benefícios nunca tivessem sido concedidos.

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

Art. 12. A suspensão, a remissão e as isenções de que tratam esta Lei condicionam-se ao reconhecimento pelos órgãos municipais competentes do cumprimento dos requisitos e condições nela previstos, na forma estabelecida pelo Poder Executivo.

§ 1º No caso de imóveis protegidos, a remissão e as isenções de que tratam esta Lei dependerão, ainda, da emissão do Certificado de Adequação pelo órgão de tutela do patrimônio cultural.

§ 2º A remissão dos créditos tributários relativos ao IPTU e à TCL será efetivada por ocasião da emissão da certidão de Habite-se ou de Aceitação de Obras.

Art. 13. Em nenhuma hipótese os benefícios mencionados nesta Lei darão direito à restituição de quaisquer valores já pagos ao Município do Rio de Janeiro.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES

DO RIO de 15/07/21