



PREFEITURA DE
**Cachoeiras
de Macacu**

SEGOV

Secretaria Municipal de
Governo e Casa Civil

Ofício nº 0162/GOV/2025

Assunto: PROJETO DE LEI
(Encaminha)

Processo nº 1114/2025 dado pelo

protocolo, distribuído à Presidência

Em, 17 de setembro de 2025

Karla Kolimbrowskey

RECEPCIONISTA

MAR 641

CÂMARA MUNICIPAL DE
CACHOEIRAS DE MACACU - RJ

Em, 16 de setembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, Projeto de Lei que
**"Institui a cobrança da Mais Valia sobre construções irregulares
regularizáveis no Município de Cachoeiras de Macacu, estabelece
condições para sua regularização e dá outras providências".**

Tenho a honra de submeter à elevada consideração dessa
Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, que tem por objetivo
instituir a cobrança da "Mais Valia" como contrapartida financeira para
regularização de construções consolidadas no Município de Cachoeiras de
Macacu. A proposição legislativa que visa estabelecer um procedimento
administrativo para compatibilizar edificações irregulares com os
parâmetros urbanísticos e ambientais vigentes, promovendo o
ordenamento territorial e a segurança jurídica. A iniciativa está alinhada
com as diretrizes de regularização fundiária e urbanística, buscando
conciliar o interesse público com o direito de propriedade.

O Projeto de Lei encontra respaldo em princípios
constitucionais e na legislação urbanística. A cobrança de contrapartida,
que é a "Mais Valia" representa, um instrumento previsto no Estatuto da
Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Na certeza de aprovação da matéria por Vossa Excelência e
seus digníssimos pares, aproveito a oportunidade para reiterar votos de
estima e consideração.

Atenciosamente,

RAFAEL MUZZI DE

MIRANDA:84535253749

Assinado de forma digital

por RAFAEL MUZZI DE

MIRANDA:84535253749

RAFAEL MUZZI DE MIRANDA

Prefeito Municipal

AO

EXMO. SR. VILMAR PEREIRA DA SILVA

Presidente da Câmara Municipal de Cachoeiras de Macacu/RJ.



PREFEITURA DE
**Cachoeiras
de Macacu**

SEGOV
Secretaria Municipal de
Governo e Casa Civil

PROJETO DE LEI Nº DE DE 2025.

"Institui a cobrança da Mais Valia sobre construções irregulares regularizáveis no Município de Cachoeiras de Macacu, estabelece condições para sua regularização e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU, Estado do Rio de Janeiro, faz saber que a Câmara APROVOU e EU SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º–Fica instituída a cobrança da **Mais Valia** como contrapartida financeira devida pelo proprietário para regularização urbanística de edificações consolidadas, nos termos desta Lei.

Art.2º–Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I–Mais Valia: a contrapartida financeira devida pelo proprietário para regularização urbanística de edificação consolidada;

II–Obra consolidada: construção concluída ou habitada até a data de publicação desta Lei;

III–Regularização: procedimento administrativo que busca compatibilizar a edificação consolidada com os parâmetros urbanísticos e ambientais adotados pela municipalidade, mediante pagamento e assinatura de termo de compromisso, incluindo a observância do projeto aprovado e a emissão do Habite-se, nos termos do art. 51 do Decreto-Lei nº 28, de 11 de maio de 1943;

IV–Reurb: modalidade de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e da Lei Complementar Municipal nº 0092/2024;

Art.3º–A regularização de que trata esta Lei não se aplica a:

I– construções em áreas de risco definidas pelo Poder Público;

San.
Proe.
protoc.
Em,



II- edificações em Áreas de Preservação Permanente, salvo se consolidadas antes da Lei nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica) ou de regulamentações municipais posteriores, desde que autorizadas pelos órgãos ambientais competentes, mediante medidas de mitigação, recomposição ou compensação;

III- construções localizadas em:

- a) faixas de servidão de linhas férreas, de energia, gasodutos, adutoras e faixas de domínio de rodovias e estradas;
- b) áreas tombadas ou de proteção histórica e cultural;
- c) áreas de proteção de mananciais ou sujeitas a inundações, que devem passar por análise prévia da Defesa Civil;
- d) áreas públicas invadidas.

IV- imóveis com dívidas de IPTU, taxas de obras ou outros tributos, exceto quando houver parcelamento formalizado adimplente;

V- obras embargadas por risco à saúde ou segurança pública.

Parágrafo Único- Na ausência de afastamentos definidos, poderá ser admitida a construção junto às divisas, desde que não comprometa ventilação, iluminação, permeabilidade do solo, funcionalidade urbana ou harmonia com o entorno. Situações excepcionais poderão ser analisadas caso a caso, mediante justificativa técnica e concordância do órgão competente, desde que não gerem risco ou prejuízo ao Município.

Art.4º- Imóveis enquadrados como Reurb-S terão rito simplificado e possibilidade de isenção ou desconto, conforme regulamentação.

CAPÍTULO II
CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO E PROCEDIMENTOS
ADMINISTRATIVOS

Art.5º- As condições e o procedimento administrativo para a regularização serão definidos pelo Poder Público Executivo, por meio de regulamentação específica para esta Lei.

CAPÍTULO III
CÁLCULO DA MAIS VALIA

San.
Proce.
protoc.
Em,



Art.6º—A Mais Valia será calculada de forma proporcional à vantagem obtida pelo proprietário, conforme fórmula:

I. O cálculo da Mais Valia será feito conforme a fórmula:

$$MV = [(Ac - Al) \times (Tou/Top) \times (Npc/Npp)] \times Vc \times K$$

Onde:

- MV = valor da Mais Valia
- Ac = área construída total (m²)
- Al = área legal permitida (m²)
- Tou = taxa de ocupação utilizada (%)
- Top = taxa de ocupação permitida (%)
- Npc = número de pavimentos construídos
- Npp = número de pavimentos permitidos
- Vc = valor do ITBI (R\$)
- K = Variável Social

Ac	Al	Tou	Top	Npc	Npp	Vc	MV	K	Fórmula
(m ²)	(m ²)	(%)	(%)			(R\$)	(R\$)		Aplicada

Art.7º—O pagamento poderá ser parcelado, conforme regulamentação do Executivo, com prazos diferenciados para imóveis da Reurb-S.

Art.8º—A variável **K** utilizada no cálculo da Mais Valia será definida e regulamentada pelo Poder Público Executivo.

CAPÍTULO IV

OBRAS REGULARIZADAS ATRAVÉS DE MAIS VALIA

Art.9º—Obras posteriores à regularização via Mais Valia:

I—Qualquer reforma, ampliação ou acréscimo de pavimentos em imóvel que já tenha sido regularizado por meio do pagamento da Mais Valia deverá observar integralmente os limites legais de ocupação, taxa de ocupação e gabarito permitidos;

II—Obras que ultrapassem os limites estabelecidos não poderão ser regularizadas mediante novo pagamento de Mais Valia, estando sujeitas a



penalidades previstas na legislação municipal, incluindo multa, embargo e demolição do excesso;

III—O proprietário deverá comunicar previamente ao Município qualquer reforma ou ampliação antes do início da obra, apresentando projeto arquitetônico que deverá ser aprovado pelos órgãos competentes;

Art.10—O Executivo regulamentará o procedimento de fiscalização e eventuais instrumentos de controle, garantindo que a Mais Valia seja usada somente para regularização da situação existente até a data de publicação da lei, e não como autorização para expansão futura irregular.

CAPÍTULO V

INCENTIVOS DA MAIS VALIA

Art.11—Os incentivos previstos neste Capítulo têm como objetivo estimular melhorias que aumentem a segurança, acessibilidade, sustentabilidade e qualidade urbana das edificações, promovendo benefícios tanto para o proprietário quanto para a coletividade, sem prejudicar a função regulatória da cobrança da Mais Valia.

§1º—As adequações sugeridas e incentivadas, que poderão gerar desconto ou redução proporcional no valor da Mais Valia, serão definidas pelo Poder Executivo, por meio de regulamentação específica para esta Lei.

§2º—O valor da Mais Valia poderá ser ajustado proporcionalmente ao custo das adequações realizadas, incentivando boas práticas e a redução do ônus financeiro da regularização.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.12—A regularização não exime o proprietário de cumprir exigências técnicas de segurança, acessibilidade e sustentabilidade previstas em lei.

Art.13—Qualquer alteração futura nas regras de uso da Mais Valia, incentivos e adequações poderá ser promovida por decreto do Poder Executivo, respeitando limites legais e os princípios urbanísticos, ambientais, de acessibilidade e de sustentabilidade urbana.

Art.14—O Poder Executivo regulamentará esta Lei em até 90 dias.



PREFEITURA DE
**Cachoeiras
de Macacu**

SEGOV

Secretaria Municipal de
Governo e Casa Civil

Art.15—Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com prazo de vigência de 12 meses, prorrogável por igual período por decreto, se comprovado interesse público.

Em, 16 de setembro de 2025.

GABINETE DO PREFEITO, DE DE 2025.

RAFAEL MUZZI DE
MIRANDA:84535253749

Assinado de forma digital
por RAFAEL MUZZI DE
MIRANDA:84535253749

RAFAEL MUZZI DE MIRANDA
Prefeito Municipal

Tenho a honra de submeter à elevada consideração dessa Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, que tem por objetivo instituir a cobrança de "Mais Valla" como contrapartida financeira para regularização de construções consolidadas no Município de Cachoeiras de Macacu. A proposta legislativa que visa estabelecer um procedimento administrativo para compatibilizar edificações irregulares com os parâmetros urbanísticos e ambientais vigentes, promovendo o ordenamento territorial e a segurança jurídica. A iniciativa está alinhada com as diretrizes de regularização fundiária e urbanística, buscando conciliar o interesse público com o direito de propriedade.

O Projeto de Lei encontra respaldo em princípios constitucionais e na legislação urbanística. A cobrança de contrapartida, que a "Mais Valla" representa, um instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Na certeza de aprovação da matéria por Vossa Excelência e seus digníssimos pares, aproveito a oportunidade para reiterar meus protestos de estima e consideração.

RAFAEL MUZZI DE
MIRANDA:84535253749

RAFAEL MUZZI DE

Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Cachoeiras de Macacu
Processo nº 1114 / 2025 dado pelo

protocolo, distribuído à Presidência

Em, 17 de Setembro de 2025

Karla Kolimbrowsky
RECEPCIONISTA
Mat. 641
CÂMARA MUNICIPAL DE
CACHOEIRAS DE MACACU - RJ

AO

EXMO. SR. VIEMAR PEREIRA DA SILVA

Presidente da Câmara Municipal de Cachoeiras de Macacu/RJ.