



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ

LEI Nº 5251 DE 17 DE DEZEMBRO DE 2024.

Dispõe sobre o Programa de Regularização de construção, modificação ou acréscimo já executados, com o objetivo de estabelecer normas e procedimentos para regularização das edificações em desconformidade com a legislação municipal vigente, na forma e nas condições estabelecidas – LEI DA MAIS VALIA.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TRÊS RIOS DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - As obras de construção, modificações ou acréscimo comprovadamente existentes até a data da publicação desta Lei, executadas sem o devido licenciamento e em desconformidade com a legislação municipal vigente, poderão ser legalizadas a requerimento do interessado pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, construídas até a data da publicação desta lei.

§ 1 - À Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Habitação caberá processar, analisar, coordenar e executar os atos necessários à regularização das edificações.

§ 2 - As edificações a serem regularizadas deverão possuir, no mínimo, alvenaria, piso e estarem cobertas, mas estes itens não a consideram como obras concluídas para emissão do Laudo de Contrapartida, sendo, nesses casos, liberado apenas o projeto aprovado e uma licença especial tratada no art. 7º.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

§ 3º - As edificações licenciadas que não puderam obter o Habite-se por execução divergente do projeto aprovado, poderão ser objeto de apreciação através dessa lei, se não estiverem no enquadramento do Art. 3º.

Art. 2º - O pedido de regularização terá seu início mediante requerimento específico por parte do interessado, e deverá estar acompanhado da seguinte documentação:

- I.** Projeto em 3 (três) cópias, devidamente assinadas pelo proprietário e por profissional de arquitetura ou engenharia contendo: planta baixa, no mínimo 2 cortes - um corte transversal e um corte longitudinal -, fachada, planta de situação devidamente cotada com os afastamentos demarcando o P.A. encontrado e o P.A. exigido por lei e projeto de calçada conforme NBR 9050;
- II.** Na apresentação das plantas de corte quando houver diferença de nível nos pisos, deverá estar graficamente o valor da diferença para um melhor entendimento do desenho;
- III.** Comprovação de existência legal através de certidão do registro de imóveis pelo proprietário ou por seu detentor, acompanhado de anuência expressa do proprietário, não sendo esta exigível em situação de posse, ou ainda declaração pessoal de situação de propriedade, desde que o imóvel se encontre em loteamento aprovado anteriormente;
- IV.** Fotos atualizadas da edificação existente que compõe objeto do requerimento, frontal, lateral em ambos os lados e fundos;
- V.** Cópia da Escritura ou título que comprove a compra do imóvel;
- VI.** Identificação do requerente: cópia da carteira de Identidade e CPF;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

- VII.** Declaração de Posse do Imóvel;
- VIII.** Memorial Descritivo;
- IX.** Guia RRT ou ART quitada com código de Execução de Obra ou Vistoria;
- X.** Procuração do proprietário do imóvel quando o requerente não for o próprio;
- XI.** Certidão de Feitos Cíveis;
- XII.** Contatos telefônicos e e-mail tanto do Responsável técnico quanto do Proprietário;
- XIII.** Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros, quando o empreendimento assim necessitar;
- XIV.** Certificado da Defesa Civil, quando o empreendimento assim necessitar;
- XV.** Comprovante do pagamento de 2 UFMTR para análise do projeto;
- XVI.** A documentação a ser entregue será disposta na ordem em que aparecem no checklist e este deve vir preenchido corretamente para facilitar a conferência na abertura do requerimento.

§ 1º - Será de inteira responsabilidade do responsável técnico as informações demonstradas nas plantas através do levantamento arquitetônico, bem como de inteira responsabilidade do requerente a documentação juntada no processo.

§ 2º A análise e a aprovação serão feitas com base nos documentos e plantas apresentadas para esta finalidade, uma vez que, o profissional deverá apensar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no processo, bem como o seu recolhimento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

§ 3º Não será objeto de indeferimento a diferença da área do terreno - se este estiver menor que na documentação do mesmo - e do Título de Propriedade visto o lapso de tempo estipulado na presente Lei para a regularização do imóvel.

§ 4º O requerente poderá fazer posteriormente a retificação da área ou em processo paralelo nos casos em que o terreno for maior que o descrito na sua documentação.

Art. 3º - Serão indeferidas pelo Município as solicitações de regularização das edificações construídas em discordância com a legislação que:

I. Invadam logradouro, área pública, P.A. existente (alinhamento com demais imóveis), faixas não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais, exceto os que tenham seção de vazão necessária ao escoamento, áreas de preservação ou de interesse ambiental definidas em lei;

II. Estiverem situadas em áreas de risco, assim definidas pelo Município;

III. Proporcionem riscos quanto à estabilidade e segurança, consoante os padrões e normas técnicas vigentes;

IV. Ultrapassem em mais de dois pavimentos acima do projeto já aprovado para a edificação em função da legislação vigente na época pela municipalidade e sem habite-se;

V. Legalização de obras sobre as quais haja questionamentos judiciais decorrentes de direitos de condomínios ou vizinhos ficará condicionada ao resultado da ação respectiva, não impedindo, no entanto, que seja apresentada, para averiguações preliminares, a documentação exigida, o que garantirá, de imediato, a regularização futura do imóvel, tão logo seja resolvida a questão judicial;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

- VI.** Os casos dispostos nos parágrafos 3º e 4º do Art. 6º;
- VII.** Ultrapassem mais de 4 pavimentos a partir do térreo;
- VIII.** Tenham sido beneficiadas por outra edição da Mais Valia.

Art. 4º - Quando o requerimento administrativo de Regularização estiver com documentação incompleta, será o requerente notificado que, no prazo de 15 dias, apense a documentação, e decorrido este tempo, não havendo o cumprimento, o processo será indeferido e arquivado;

I. Não será permitida a abertura de processo sem os documentos listados no Art. 2º;

II. A ausência de alguma documentação só será aceita no caso de lapso administrativo, sendo necessária a justificação pelo agente público que aceitou o requerimento.

§ 1º - Para maior agilidade far-se-á constar no Anexo II da presente Lei - a solicitação do e-mail do Responsável Técnico e do Requerente, no qual será enviado por meio eletrônico a relação da documentação faltante e o prazo de 15 dias será contado a partir da data do envio, para a aplicação da multa, observação esta que se fará constar no rodapé do Anexo.

§ 2º - Depois de enviado o e-mail, o fiscal responsável pelo processo emitirá uma cópia que será apensada a este.

§ 3º - Mesmo que o processo de Regularização seja indeferido, este não deixará de ser objeto para fins de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda, Finanças e Desenvolvimento Econômico, através do Anexo I da presente Lei, assinado pelo requerente.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

Art. 5º - Requerida a regularização da edificação, o Município notificará o proprietário para adoção de providências que se fizerem necessárias, para que se possa deferir o processo de regularização, o não cumprimento pelo requerente levará o processo ao indeferimento.

Parágrafo Único - Será firmado um termo entre o município e o requerente determinando um prazo para a adoção do exposto no *caput* acima.

Art. 6º - É permitida a regularização de uma ou mais unidades autônomas, separadamente, na mesma edificação ou lote.

§ 1º - No caso exposto no *caput* acima, se alguma das unidades não tiver condições de ser objeto de regularização deverá ser retirada da planta e do quadro de áreas.

§ 2º - Quando numa mesma área existir uma ou mais unidades construídas a taxa de ocupação real será o somatório de todas as unidades construídas.

§ 3º - A omissão da Taxa de Ocupação real do lote será motivo para indeferimento.

§ 4º A Taxa de Ocupação real sendo superior a 70% será motivo para indeferimento no caso de já existir construção legalizada com T.O. máxima.

Art. 7º - Após a análise do técnico, expondo no final seu entendimento, segue para o Secretário ou pessoa designada para o seu deferimento ou não.

§ 1º - Se houver deferimento da regularização da edificação também será expedido o Laudo para legalização do projeto, mediante o pagamento de contrapartida pecuniária.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

§ 2º - A legalização da edificação implica no seu imediato cadastramento para fins de lançamento dos tributos municipais.

§ 3º - Para a construção inacabada, após a aprovação do Projeto de Legalização, será expedida licença especial de 12 (doze) meses, a contar da data de sua expedição, não sendo permitidas quaisquer alterações que descaracterizem o projeto original, para a obtenção do Laudo de Contrapartida.

§ 4º - Não concluída a obra no prazo previsto no parágrafo anterior, a licença só poderá ser renovada mediante o pagamento de 15% do valor da taxa de expedição do referido alvará, com prazo de mais 12 (doze) meses.

Art. 8º - Para aplicação do Programa de Regularização de construção, modificação ou acréscimo já executados, serão observadas as disposições abaixo para fins de análise e posterior aprovação:

- I.** As janelas, eirados, terraços ou varandas não poderão estar a menos de um metro e meio do terreno vizinho;
- II.** O limite mínimo de 1,50m é para abertura de janela frontal ao terreno vizinho;
- III.** O limite de 75cm se aplica a janelas no posicionamento perpendicular a linha limítrofe;
- IV.** Acima de dois metros de altura, serão aceitas aberturas para luz ou ventilação não maiores de 10 cm de largura por 20 cm de comprimento;
- V.** As águas das coberturas não poderão estar dispostas sobre o prédio vizinho;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

VI. Os panos de iluminação - Parede de Tijolo de Vidro Translúcido podem estar acima de 1,50 de altura do prédio vizinho (Súmula nº 120 do STF).

§ 1º - Os limites de 0,75cm e 1,50cm tem por finalidade impedir a visão interna do prédio vizinho, resguardando a sua privacidade, no entanto, se houver entre duas propriedades, rua, estrada ou caminho, as restrições dos afastamentos citadas não precisam ser aplicadas para fins desta lei complementar.

§ 2º - A distância de 1,50 cm ou 0,75 cm deve ser contada da linha divisória do terreno e não da edificação do vizinho.

§ 3º - Havendo um muro capaz de vedar a intimidade dos vizinhos, serão aceitas janelas com distância mínima de setenta e cinco centímetros, mesmo que diretamente voltada ao imóvel contíguo ou perpendicular a linha divisória, todavia essa possibilidade não compreende terraço ou varanda.

§ 4º - Os muros de divisas podem ter, no máximo, 3,00m (três metros) de altura em relação ao nível natural do terreno, conforme determina o Código de Obras Municipal nº 3.990/2013.

§ 5º - Quando for constatado pela fiscalização de obras que o objeto de legalização se encontra numa área que possa vir a proporcionar risco, como construídas em áreas que necessitem de muro de arrimo e contenção, será necessário que se entre conjuntamente com um processo de construção do muro, com o devido projeto e responsabilidade técnica.

§ 6º - O processo de regularização será adiado até a conclusão do muro que trata o §5º, não excedendo o prazo de 12 meses contados da aprovação do projeto da contenção.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

§ 7º - Quando do pedido de Regularização de uma edificação, esta não houver confrontantes, e o requerente tiver construídos janelas no segundo pavimento dentro da distância de 0,75cm, poderá esta ser regularizada desde que, o requerente construa um muro de forma tal, que a sua linha de visão não incida sobre a linha divisória.

§ 8º - Sendo aplicado o §7º o requerente também deverá assinar um Termo, no qual se declara ciente do Parágrafo Único do art. 1302 do Código Civil, que traz a seguinte redação:

"Art. - 1302 - (...)

Parágrafo Único - *Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade."*

Art. 9º - A contrapartida financeira prevista nesta Lei será feita, obrigatoriamente, em pecúnia, tendo natureza jurídica de taxa a partir do cálculo:

$$(\text{ÁREA CONSTRUÍDA} \times \text{CUB-RJ} \times 1,5\%) + (\text{ÁREA CONSTRUÍDA} \times 0,05 \times \text{UFMTR}) = \text{CONTRAPARTIDA}$$

§ 1º - CUB-RJ é o Custo Unitário Básico de Construção do Estado do Rio de Janeiro.

§ 2º - 1,5% é a razão da Taxa de Licença e Fiscalização de Obras – TLFO, de acordo com o art. 228 da Lei nº 4.626/2019.

§ 3º - 0,05 é a razão da UFMTR por metro quadrado de área construída à título de emissão do laudo de contrapartida, equivalente da Mais Valia para o Habite-se de que trata o art. 228, § 5º, da Lei nº 4.626/2019.

§ 4º - UFMTR é a Unidade Fiscal do Município de Três Rios.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

§ 5º - Aplica-se a alíquota de 40% (quarenta por cento) do valor do CUB-RJ, para fins de cálculo da Mais Valia.

§ 6º - O valor apurado para pagamento da Mais Valia poderá ser pago em até dez parcelas iguais.

Art. 10 - O ISS com alíquota prevista no item 7.02 da lista de serviços anexa a Lei nº 4.626/2019, que terá como base de cálculo 30% (trinta por cento) do valor da obra regularizada, valor este devidamente informado pelo profissional responsável pelo Projeto ou pelo Setor Técnico da Secretaria de Obras, Infraestrutura e Habitação do Município.

Art. 11 - A Regularização de um imóvel não significa que este é objeto de implantação de uma determinada atividade naquele local.

Art. 12 - Nos casos dispostos no parágrafo segundo do art. 1º, para emissão da Licença Especial incidirá a mesma taxa disposta no Art. 9º e o Laudo de Contrapartida será emitido no mesmo processo após a confirmação da conclusão da obra por meio de nova vistoria.

Art. 13 - Os processos que se encontram na Secretaria de Obras, referente a Mais Valia, mesmo de exercícios anteriores, poderão passar por nova análise, inclusive, auferindo prazo determinado no art. 1º para o cumprimento das regras e exigências prescritas nesta lei.

Art. 14 - Fazem parte desta Lei os seguintes Anexos:

Anexo I - Requerimento;

Anexo II - Declaração de Posse;

Anexo III - Termo de Ciência.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

Art. 15 - A repristinação dessa lei não altera a data tratada no art. 1º.

Art. 16 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.


Joacir Barbaglio Pereira
Prefeito



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

ANEXO I - REQUERIMENTO

Ilmo. Sr. Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Habitação

Eu, _____, residente e domiciliado a
_____,
nº _____, complemento _____, Bairro _____,
neste município, vem **REQUERER** a Vossa Senhoria a **REGULARIZAÇÃO DE OBRA**,
do imóvel abaixo descrito, dentro dos termos da Lei nº _____.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua:
Complemento:
Bairro:
Telefone e Email do Requerente:
Responsável Técnico:
Título:
Nº do CREA/CAU:
Email do Responsável Técnico:
Telefone Responsável Técnico:

Documentos em Anexos:

☐	Certidão de Registro de Imóvel/ Compromisso de Compra e Venda / Escritura Pública
☐	Declaração de Posse - Modelo Anexo I
☐	Projeto Básico - 3 cópias
☐	Fotos do Imóvel
☐	Documentos do Requerente
☐	Memorial Descritivo
☐	Guia RRT ou ART e Comprovante de Pagamento
☐	Procuração do proprietário do imóvel quando o requerente não for o próprio

Nos termos,

Pede Deferimento.

Três Rios, ____ de ____ de 20 ____.

Assinatura do requerente com firma reconhecida

Página 12 de 14



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL

DECLARO, para fins de comprovação junto a Prefeitura Municipal de Três Rios que possuo o direito de posse ou propriedade do imóvel abaixo descrito e que respondo por qualquer ato ou fato, seja de natureza física, documental, material, legal e ainda, perante terceiros, que seja por eu ora declarado ou praticado no referido imóvel, principalmente no que diz respeito àqueles requeridos ou comunicados à Prefeitura Municipal de Três Rios.

Dados do Imóvel:

Rua:
Complemento:
Bairro:
Proprietário anterior:
Uso predominante:
Área construída:
Área do terreno:
Área do Título de Propriedade:
Nº do Registro de Imóvel quando houver:

Dados do Declarante:

Nome completo:
CPF:
Carteira de Identidade:
Telefone:
Email:

DECLARO ainda, estar ciente de que a Prefeitura do Município de Três Rios não se responsabiliza, seja em que tempo for por qualquer ato, autorização, informação que por ela for praticado, sendo a presente declaração infundada ou que não expresse a verdade.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente.

Três Rios, ____ de ____ de 20____.

Assinatura do requerente com firma reconhecida

Página 13 de 14



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
TRÊS RIOS - RJ**

ANEXO III - TERMO DE CIÊNCIA

Art 1.302 - Código Civil

Eu, _____,
portador da Carteira de Identidade nº _____, e
CPF.: _____, Brasileiro, residente e
domiciliado _____ nº
_____, Complemento _____, Bairro _____ neste
município, venho através deste termo **DECLARAR**, que estou ciente do que dispõem o
art. 1302 em seu parágrafo único, abaixo transcrito:

Art. 1032....

Parágrafo Único: Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

O presente termo se faz, uma vez que, o meu imóvel possui abertura frontal para o terreno contíguo num afastamento não menor que 0,75 m, mas não dentro do 1,50 m que é o mínimo exigido por lei, apesar dos vãos de visão não incidir sobre a linha divisória do limite do terreno vizinho.

Declaro, que em nenhum momento irei demolir o muro, objeto de obstrução de visão sobre o limite do terreno vizinho.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua:
Complemento:
Bairro:
Telefone:
Email do Requerente:

Por ser a expressão da verdade, firmo o presente.

Três Rios, _____ de _____ de 20____.

Assinatura do requerente com firma reconhecida

Página 14 de 14