



GABINETE DO
PREFEITO

PROJETO DE LEI N° 422/2025.

Institui o Programa de Regularização e Atualização Cadastral e Fiscal de Imóveis (PRAFI) âmbito do Programa Bairro Legal, estabelecendo procedimentos para o levantamento de dados, a identificação do sujeito passivo e o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre áreas não cadastradas, altera o Código Tributário Municipal e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Regularização e Atualização Cadastral e Fiscal de Imóveis (PRAFI), no âmbito do Programa Bairro Legal, instituído pela Lei Municipal nº 4.486 de 03 de julho de 2025, com o objetivo de promover a regularização e atualização do Cadastro Imobiliário Municipal para fins de incidência e lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) decorrente:

I - da inclusão de áreas construídas, reformadas ou ampliadas resultantes de obras realizadas sem a devida licença e/ou em desacordo com a legislação edilícia vigente à época da construção e que não foram informadas ao Cadastro Imobiliário Municipal;

II - da criação de novas inscrições imobiliárias em caso de construções não registradas e de parcelamento irregular por desmembramento, remembramento, desdobra e divisão física de imóveis em unidades autônomas realizados sem autorização e em desacordo com a legislação municipal; e

III - da correta identificação do sujeito passivo (contribuinte ou responsável) do tributo.

Art. 2º A regularização e atualização do Cadastro Imobiliário Municipal se basearão em dados coletados referentes às edificações, construções, reformas e ampliações concluídas até 31 de dezembro de 2025.

§ 1º Entende-se por edificação concluída aquela em que a área objeto de regularização esteja com as paredes erguidas e a cobertura executada na data referida no caput deste artigo.

§ 2º O procedimento de regularização fiscal e atualização cadastral, nos termos desta lei,



não confere regularização edilícia e nem substitui a licença urbanística para construir, modificar ou demolir, nem o certificado de conclusão de obra (Habite-se ou Aceitação), não se confundindo com o licenciamento urbanístico.

Art. 3º A regularização fiscal prevista nesta lei não dispensa o atendimento às normas estabelecidas na legislação edilícia e que atendam às condições de segurança, acessibilidade, sanitárias, condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, e do Corpo de Bombeiros.

Art. 4º A regularização fiscal de que cuida esta lei não implica no reconhecimento, pelo Município, da propriedade, das dimensões e da regularidade do lote e nem exime os proprietários de lotes e glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.

TÍTULO II DOS INCENTIVOS FISCAIS

CAPÍTULO I DO IPTU PRETÉRITO SOBRE IMÓVEIS REGULARIZADOS

Art. 5º A atualização cadastral e o consequente lançamento do imóvel de uso residencial, com base nas informações apuradas e no disposto nesta lei, não implicarão cobrança retroativa em do Imposto Predial e Territorial Urbano sobre as áreas e benfeitorias não declaradas e realizadas sem a devida licença e/ou em desacordo com a legislação edilícia vigente à época da construção.

Parágrafo único. O acréscimo de IPTU resultante do aumento do valor venal do imóvel residencial em razão da inclusão ou correção da área construída no Cadastro Imobiliário Municipal produzirá efeitos financeiros a partir do exercício fiscal subsequente ao da conclusão do Levantamento Municipal e do Lançamento Tributário de que trata o Título V.

Art. 6º O disposto no Artigo 6º, caput, não se aplica aos débitos de IPTU já constituídos, notificados ou inscritos em Dívida Ativa, referentes à inscrição original do imóvel.

Art. 7º Para a regularização fiscal de edificação que tenha se originado de parcelamento irregular de lote realizado sem a devida licença e/ou em desacordo com a legislação municipal vigente à época da construção, é obrigatória a abertura de cadastro de IPTU específico referente a nova edificação para fins de lançamento do imposto predial.

CAPÍTULO II



DO ISS DE CONSTRUÇÃO DE OBRAS PRETÉRITAS

Art. 8º Não implicarão em cobrança retroativa do crédito tributário relativo ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) incidente sobre a construção de uso residencial não declarada e/ou realizada em desacordo com a legislação municipal, referente às obras de edificação não licenciadas abrangidas pelo Programa PRAFI, dentro do Programa Bairro Legal nos termos do Art. 2º, e apuradas de acordo com o Levantamento Municipal de que trata o Título III.

TÍTULO III DO LEVANTAMENTO MUNICIPAL

Art. 9º O Levantamento Municipal de dados relativos às construções e benfeitorias não cadastradas será realizado ao estabelecido no Programa Bairro Legal, instituído pela Lei Municipal nº 4.486 de 03 de julho de 2025.

Art. 10. O Levantamento Municipal será executado de forma sistemática e contínua, utilizando todos os meios disponíveis, como aerolevantamentos, geoprocessamento e vistorias in loco, para identificar as discrepâncias entre a situação fática e o Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 11. O Poder Executivo, por meio de Decreto, regulamentará os procedimentos a serem realizados e estabelecerá o cronograma de execução do Levantamento Municipal, dividindo o território do Município de Cabo Frio em regiões e bairros a serem vistoriados e auditados a cada período, garantindo a ampla publicidade ao processo de apuração das informações.

Parágrafo único. A coordenação do programa para a coleta de todas as informações necessárias para a verificação da situação das construções existentes caberá a Secretaria Municipal de Fazenda pela área de desenvolvimento e planejamento urbano que poderá, sempre que necessário, articular e requisitar o apoio de outros órgãos municipais para a consecução das finalidades previstas nesta lei.

TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO VOLUNTÁRIA POR INICIATIVA DO SUJEITO PASSIVO

Art. 12. O sujeito passivo do tributo poderá solicitar, a qualquer tempo, a regularização voluntária e atualização cadastral do seu imóvel, declarando as áreas construídas, reformadas ou ampliadas que não constam no Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 13. O procedimento de Regularização Fiscal Voluntária será realizado mediante a apresentação de requerimento específico à Secretaria Municipal de Fazenda, instruído



com os seguintes documentos:

- I - documentos de identificação do sujeito passivo, nos termos do Art. 16;
- II - documento que comprove a situação jurídica do imóvel, nos termos do Art. 16; e
- III - levantamento simplificado da área construída total do imóvel (incluindo as áreas não cadastradas), por meio de croqui ou planta simplificada, acompanhado de declaração da área total a ser regularizada e fotos do imóvel.

§ 1º A Administração Pública, por meio de seu órgão competente, poderá, a qualquer tempo, mesmo após efetuada a regularização, verificar a veracidade das informações e declarações.

§ 2º Constatada, a qualquer tempo, a inveracidade das situações mencionadas no caput deste artigo, o interessado será notificado a saná-las sob pena de autuação pelo fiscal responsável.

Art. 14. A aprovação da Regularização Fiscal Voluntária pela Secretaria Municipal de Fazenda, nos termos desta norma, garantirá imediatamente ao sujeito passivo os benefícios fiscais previstos no Art. 6º e no Art. 7º, referentes às áreas declaradas.

Art. 15. A falta de atualização cadastral no prazo estabelecido nesta lei e em seu regulamento sujeitará o imóvel e o responsável às sanções e penalidades previstas no Código Tributário Municipal.

TÍTULO V DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO

Art. 16. Após a colheita, processamento e homologação de todas as informações necessárias obtidas pelo Levantamento Municipal ou pela Regularização Voluntária, serão realizados os lançamentos tributários relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em decorrência das regularizações e atualizações cadastrais.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, estabelecendo os procedimentos detalhados para o Levantamento Municipal e o cronograma de que trata o Art. 11 e o procedimento previsto no Título II desta lei.

Art. 18. Ficam criadas, no âmbito da Secretaria Municipal de Fazenda, as Comissões



Permanentes de Revisão da Planta Genérica de Valores do Município e de Revisão do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. As Comissões criadas por este artigo serão compostas por membros distribuídos na forma abaixo:

I - Comissão de Planta Genérica: e

- a) 4 (quatro) representantes da Secretaria Municipal de Fazenda;
- b) 2 (dois) representantes da Coordenadoria Geral de Geoprocessamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; e
- c) 1 (um) representante da Procuradoria Especializada Fazendária, da Procuradoria Geral do Município.

II - Comissão de Revisão do Código Tributário:

- a) 6 (seis) representantes da Secretaria Municipal de Fazenda; e
- b) 1 (um) representante da Procuradoria Especializada Fazendária, da Procuradoria Geral do Município.

Art. 19. Nos casos de imóveis para os quais a aplicação da metodologia estabelecida na Lei Complementar nº 2, de 26 de dezembro de 2002 para o cálculo do IPTU, a juízo da Secretaria Municipal de Fazenda, possa resultar em tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação especial a cargo da Comissão Permanente de Valores Imobiliários, com prerrogativas para a reavaliação do valor venal de imóveis.

Parágrafo único. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constem da Planta Genérica de Valores de Terrenos que integra legislação vigente terão os seus valores fixados pela Comissão Permanente de Valores Imobiliários da Prefeitura Municipal de Cabo Frio.

Art. 20. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, 17 de dezembro de 2025.

SÉRGIO LUIZ COSTA AZEVEDO FILHO

Prefeito