



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

PROJETO DE LEI Nº

EMENTA:

ALTERA A LEI Nº 691, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1984, PARA INCLUIR O § 4º-B NO ART. 64, DISPONDO SOBRE A SEGREGAÇÃO DE TIPOLOGIA DE IMÓVEIS COMERCIAIS COM PARTES EM PAVIMENTO TÉRREO, SUBSOLO, MEZANINO OU SOBRELOJA, E ACRESCENTA A ALÍNEA K.1 NA TABELA III DESTA LEI, ESTABELECEndo CRITÉRIOS DIFERENCIADOS PARA SUA TRIBUTAÇÃO

Autor(es): VEREADOR RAFAEL ALOISIO FREITAS

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º O art. 64 da Lei nº 691, de 24 de dezembro de 1984, passa a vigorar acrescido do §4º-B, com a seguinte redação:

“§ 4º-B Para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, os imóveis comerciais do tipo "lojas" que possuam áreas distribuídas em diferentes configurações estruturais terão sua tipologia segregada, aplicando-se o conceito de subtipologia, de modo que a tributação incidente sobre cada parte observe sua real funcionalidade e impacto econômico no mercado imobiliário, conforme os seguintes critérios:

1 - A tributação das áreas situadas em subsolo e sobreloja observará a menor alíquota prevista na Tabela III desta Lei, correspondente ao Fator da alínea k.1;

2 - O contribuinte ou representante legal poderá solicitar a revisão do lançamento tributário mediante apresentação de:

a). Planta detalhada do imóvel, identificando as áreas segregadas;

b) Parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);

c) Declaração detalhada das atividades desenvolvidas em cada área do imóvel, comprovando sua destinação funcional e os impactos sobre a precificação e ocupação desses espaços.

3 - O órgão responsável pelo cadastro imobiliário poderá realizar vistoria técnica para validar as informações apresentadas pelo contribuinte e assegurar a correta aplicação da segregação de tipologias e subtipologias.”

Art. 2º Fica acrescida à Tabela III da Lei nº 691, de 24 de dezembro de 1984, a alínea k.1, com a seguinte redação:

“TABELA III – TIPOLOGIA





(...)

TIPOLOGIA	FATOR
k.1 Loja em subsolo ou sobreloja de menor viabilidade econômica	0,40

(...)"

Parágrafo único. Para os imóveis comerciais classificados na alínea k.1, será aplicado o Fator 0,40, considerando sua menor atratividade econômica, restrições funcionais e impactos na viabilidade comercial das atividades ali instaladas.

Art. 2º O Poder Executivo adotará as providências necessárias à regulamentação desta Lei, estabelecendo os critérios operacionais para a segregação das tipologias e a aplicação da subtipologia k.1 – Loja em subsolo ou sobreloja de menor viabilidade econômica, bem como os procedimentos administrativos para análise dos requerimentos.

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor a partir do próximo exercício fiscal, respeitando-se o princípio da anualidade tributária previsto no art. 150, inciso III, alínea "b" da Constituição Federal.

Plenário Teotônio Villela, 10 de junho de 2025.

JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores,

A presente proposição tem por objetivo corrigir uma distorção tributária que afeta diretamente os imóveis comerciais do tipo "lojas" situados no Município do Rio de Janeiro. Atualmente, a legislação municipal não diferencia adequadamente a composição tributária entre imóveis comerciais térreos e aqueles que possuem áreas em subsolo, sobreloja ou mezanino, resultando em um cenário de desigualdade tributária que não reflete as diferenças de mercado e funcionalidade desses espaços.

A proposta busca estabelecer a segregação da tipologia, criando o conceito de subtipologia e introduzindo a subtipologia k.1 – Loja em subsolo ou sobreloja de menor viabilidade econômica, que fixa um fator reduzido de 0,40 para áreas situadas em subsolo e sobreloja. Essa medida se justifica pela desvalorização comercial dessas áreas, uma vez que apresentam limitações funcionais e operacionais que dificultam sua ocupação e exploração econômica em comparação com lojas totalmente térreas.

A ausência de uma diferenciação clara na tributação desses imóveis tem levado ao fechamento de estabelecimentos comerciais, aumentando a vacância imobiliária e reduzindo a arrecadação do Município em





médio e longo prazo. A correção dessa distorção permitirá um ajuste mais justo e equilibrado da carga tributária, incentivando a reocupação de espaços comerciais e fomentando a retomada econômica do setor.

A proposta respeita o princípio da anualidade tributária, garantindo que suas disposições entrem em vigor apenas no próximo exercício fiscal, permitindo que contribuintes e a administração pública se adequem às novas regras. Além disso, prevê critérios objetivos para a solicitação da revisão tributária, exigindo documentos técnicos e vistoria quando necessário, assegurando segurança jurídica na aplicação da norma.

Diante do exposto, esta iniciativa representa uma medida de justiça fiscal, corrigindo uma distorção que há anos onera desproporcionalmente determinados contribuintes e impacta negativamente o desenvolvimento econômico local. A adequação da tipologia tributária trará benefícios tanto para os empresários quanto para o próprio Município, promovendo um ambiente de negócios mais equilibrado e sustentável.

Dessa forma, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação desta proposição legislativa.

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 691 DE 24 DE DEZEMBRO DE 1984.

Aprova o Código Tributário do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

Faço saber que a Câmara Municipal do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Disposição Preliminar

Art. 1º O Código Tributário do Município do Rio de Janeiro compõe-se dos dispositivos constantes desta Lei, obedecidos os mandamentos da Constituição da República Federativa do Brasil, os das leis complementares e os do Código Tributário Nacional.

LIVRO PRIMEIRO

Tributos de Competência do Município

TÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 2º São tributos de competência do Município do Rio de Janeiro:

I - Impostos:

1 – sobre Serviços de Qualquer Natureza;





2 – sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

II - taxas:

1 – decorrentes do exercício regular do poder de política do Município;

2 – decorrentes da utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos municipais, específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos à sua disposição;

III - contribuição de melhoria, a ser arrecadada dos proprietários de imóveis beneficiados por obras públicas e que terá como limite a despesa realizada.

Parágrafo único. Lei especial regulará a cobrança da contribuição de melhoria.

(...)

Art. 64 O valor venal da unidade imobiliária edificada, observado o disposto no §2º do artigo anterior, será determinado pela multiplicação da área do imóvel pelo valor unitário padrão predial (Vu), e por fatores de correção.

§1º - A área real é obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento, dos jiraus e mezaninos, bem como, nos casos de condomínios, as frações ideais das partes comuns e das áreas de garagem, quando for o caso.

§2º No caso de piscinas, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos das paredes.

§3º O valor unitário padrão predial (Vu) é o valor do metro quadrado apurado para o exercício fiscal a que se referir o lançamento, para cada um dos bairros em que, para efeitos fiscais, estiver dividido o Município.

§4º São fatores de correção para os imóveis residenciais:

1 - fator I - Idade (Tabela I), aplicável em razão da idade do imóvel ou, no caso de acréscimo ou reconstrução, da idade da área construída preponderante.

2 - fator P - Posição (Tabela II), aplicável segundo a localização do imóvel em relação ao logradouro, distinguindo-o como de frente, de fundos, de vila ou encravado, assim considerado aquele que não se comunica com a via pública, exceto de passagem por outro imóvel;

3 - fator R - Residencial (Tabela III), coeficiente de retificação do valor unitário padrão predial (Vu), aplicável para atender à maior ou menor valorização do logradouro em relação ao que foi fixado para o bairro, considerado o aspecto residencial.

§ 5º - As construções destinadas a ocupantes de baixa renda, assim consideradas pela legislação do Sistema Financeiro da Habitação, terão o respectivo valor unitário padrão predial (Vu) reduzido em 50% (cinquenta por cento).

(...)

TABELA III

Fator residencial





(Fator R)
0,4
0,5
0,6
0,7
0,8
0,9
1,0
1,1
1,2
1,3
1,4
1,5
1,6
1,7
1,8
1,9
2,0

(...)

