



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal De Maricá
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº166, DE 07 DE AGOSTO DE 2025.

REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR Nº 157, DE 19 DE MARÇO DE 2007, QUE ESTABELECE A REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES IRREGULARES E INSTITUI A CONTRAPARTIDA “MAIS VALIA PREDIAL”.

CONSIDERANDO a contínua demanda dos munícipes com o fito de regularizarem as construções irregulares e/ou fora dos padrões urbanísticos;

CONSIDERANDO o lapso temporal desde a promulgação da Lei Complementar nº 157 de 2007, e a ausência de uma regulamentação atualizada, o que tem provocado inúmeros casos controversos, suscitando entendimentos e pareceres diversos, tanto na administração municipal quanto dos munícipes, dos procedimentos necessários para regularização de obras executadas em desacordo com a legislação urbanística atualmente vigente.

CONSIDERANDO a promulgação do novo *PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL DE MARICÁ*, Lei 400 de 17 de janeiro de 2025, que determina prazo específico para atualização da legislação urbanística atualmente vigente, e a necessidade de diminuir o número de construções que não seguem as normas urbanísticas atuais, promovendo uma cidade mais organizada e planejada.

CONSIDERANDO o que dispõem os Arts. 94 a 102 da Lei Complementar nº 157, de 19 de março de 2007;

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARICÁ/RJ, no uso de suas atribuições legais e:

DECRETA:

Art. 1º As obras construídas sem o devido processo legal ou em desacordo com ele, poderão ser regularizadas, na forma e condições estabelecidas pela Lei Complementar nº 157, de 19 de março de 2007, e conforme os termos apresentados neste Decreto.

Parágrafo Único – Não serão regularizadas as construções que não se adequem à Legislação Ambiental ou que se encontrem em litígio que impeça a regularização.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal De Maricá
GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º A regularização de que trata o Art. 1º deste Decreto ocorrerá no mesmo processo de legalização de imóveis, após constatada a irregularidade, no prazo de 15 (quinze) dias uteis.

Parágrafo único – O Requerente deverá solicitar o cálculo da respectiva contrapartida “mais valia predial”, nos autos do processo de legalização de imóveis em andamento.

Art. 3º As irregularidades passíveis de regularização são classificadas como graves e leves, na seguinte forma:

I – são graves as irregularidades que digam respeito a: invasão de faixas de recuo e afastamento; aumento do número de unidades alienáveis; aumento de área de construção; redução do prisma de ventilação; redução de áreas ou de vagas de garagens; aumento de gabarito; diminuição de cota; inobservância de padrão de equipamento de tratamento sanitário.

II – são leves todas as demais irregularidades identificadas.

Parágrafo único - Cada irregularidade, individualmente, deverá ser considerada para o cálculo da contrapartida de “mais valia predial”.

Art. 4º Para efeito deste decreto as construções serão classificadas conforme disposições abaixo:

I – Proletária: construção de baixo custo, com área total construída de até 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) e que atenda aos requisitos contidos em Lei específica;

II – Padrão comum: construção executada com materiais de construção e acabamento de padrão médio de qualidade, que possua área total construída de até 200 m² (duzentos metros quadrados);

III – Padrão de primeira classe: construção executada com materiais de construção e acabamento de padrão de alta qualidade e/ou área total construída superior a 200 m² (duzentos metros quadrados);

IV – Uso coletivo: construção destinada ao uso residencial multifamiliar ou misto;

V – Comercial: construção com os requisitos necessários ao exercício das atividades comerciais e profissionais;

VI – Industrial: construção com requisitos necessários para a instalação de indústria;

Art. 5º Pelas irregularidades encontradas, será cobrado o pagamento de contrapartida “Mais Valia Predial”, da seguinte forma:

I – para construção proletária:

a) GRAVE: 10 (dez) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

b) LEVE: 05 (cinco) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada.

II – para construção padrão comum:

a) GRAVE: 12 (doze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

b) LEVE: 06 (seis) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada.

III – para construção padrão primeira classe:

a) GRAVE: 15 (quinze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal De Maricá
GABINETE DO PREFEITO

b) LEVE: 08 (oito) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada.

IV – para construção de uso coletivo:

a) GRAVE: 20 (vinte) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

b) LEVE: 10 (dez) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada.

V – para construção comercial:

a) GRAVE: 25 (vinte e cinco) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

b) LEVE: 13 (treze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada.

VI – para construção industrial:

a) GRAVE: 30 (trinta) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada;

b) LEVE: 15 (quinze) UFIMAS por metro quadrado de área a ser regularizada.

Parágrafo Único. A UFIMA mencionada nesta lei é a Unidade Fiscal do Município de Maricá ou outro índice que a substitua ou a ela equivalha.

Art. 6º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Planejamento Territorial poderá conceder desconto do valor calculado de contrapartida de “Mais Valia Predial”, desde que o infrator apresente requerimento, tecnicamente embasado, em até 30 (trinta) dias após a ciência do valor calculado.

Art. 7º O desconto a que se refere o artigo 6º serão aplicados considerando:

I – desconto de 95% nas infrações leves nos casos dos incisos de I a IV do artigo 4º;

II – desconto de 90% nas infrações leves nos casos dos incisos de V a VI do artigo 4º;

III – desconto de 85% nas infrações graves nos casos dos incisos de I a IV do artigo 4º;

IV – desconto de 80% nas infrações graves nos casos dos incisos de V a VI do artigo 4º;

Parágrafo Único. Ao determinar o percentual de desconto a ser aplicado sobre a contrapartida de “Mais Valia Predial”, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Planejamento Territorial, deverá levar em consideração as circunstâncias em que ocorreram as infrações e a capacidade econômica do infrator.

Art. 8º Os valores devidos a título de contrapartida de “Mais Valia Predial” e tratados neste Decreto deverão ser pagos através de preço público e/ou Termo de Ajuste de Conduta.

§ 1º Definido os valores a serem pagos, para regularização solicitada, o processo deve ser remetido à Secretaria Municipal de Gestão Tributária e Fiscal para expedição das guias de pagamento devidas.

§ 2º Os valores devidos com base neste decreto poderão ser convertidos em serviços a serem executados pelo responsável, a exclusivo critério da Secretaria Municipal de Urbanismo e Planejamento Territorial, mediante a celebração de Termo de Ajuste de Conduta, a título de remediação ou compensação.

Art. 9º O Termo de Ajuste de conduta poderá estipular a conversão parcial ou total da contrapartida de “Mais Valia Predial”, em serviços de interesse da Secretaria de Urbanismo e Planejamento Territorial, ou na realização de obras de melhoria e



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal De Maricá
GABINETE DO PREFEITO

recuperação da qualidade urbanas, sem prejuízo das demais medidas necessárias ao atendimento de eventuais exigências impostas pelas autoridades competentes.

Art. 10. O pagamento da contrapartida de “Mais Valia Predial” não dispensa o contribuinte do pagamento das demais taxas, multas e impostos devidos.

Art. 11. Anexada todas as guias devidamente pagas pelo contribuinte, será emitido o respectivo alvará de obras e/ou habite-se.

Art. 12. Não será cobrada contrapartida de “Mais Valia Predial” do contribuinte que requeira a legalização de obra em seu imóvel, que mesmo realizada sem a devida licença, esteja de acordo com as normas urbanísticas de edificações vigentes, sendo devidas, no entanto, todas as demais taxas, impostos e multas pela obra realizada.

Art. 13. Fica delegada a Secretaria Municipal de Urbanismo e Planejamento Territorial a instância para Recursos sobre todos os aspectos relativos a presente regulamentação.

Art. 14. Fica revogado o Decreto nº 116 de 03 de novembro de 2014.

Art. 15. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ, Estado do Rio de Janeiro,
RJ, em 07 de agosto de 2025.

WASHINGTON LUIZ CARDOSO SIQUEIRA
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ