

LEI COMPLEMENTAR Nº 192, DE 18 DE JULHO DE 2018

Estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no 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 decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no Município do Rio de Janeiro.

Seção I

Das condições gerais

Art. 2º Para obtenção dos benefícios desta Lei Complementar deverá ser apresentado requerimento comprovando:

I - a inscrição no Registro de Imóveis ou documento comprobatório das medidas do terreno, autodeclaratório e assinado por profissional responsável, devidamente habilitado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo ou pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

II- o atendimento a requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade;

III - o atendimento às condições de iluminação e ventilação, calculadas de acordo com normas técnicas vigentes.

§ 1º O requerimento será acompanhado da documentação necessária à elaboração de laudo técnico.

§ 2º A posterior emissão da licença de obras deverá ser precedida da apresentação da documentação exigida pelas normas vigentes.

§ 3º No caso de edificações na orla marítima, as obras deverão estar de acordo com a [Lei Complementar nº 47, de 1º de dezembro de 2000](#), que proíbe a construção residencial ou comercial na orla marítima com gabarito capaz de projetar sombra sobre o areal e/ou calçadão, regulamentada pelo [Decreto nº 20.504, de 13 de dezembro de 2001](#).

§ 4º Os meios para a comprovação de que tratam os incisos II e III deste artigo serão objeto de regulamentação.

§ 5º Na hipótese de não atendimento dos parâmetros urbanísticos legais para o terreno incidirá cobrança de contrapartida, calculada com base em laudo técnico elaborado pelo Município.

§ 6º Conforme a localização ou as características do projeto, a elaboração do laudo técnico ficará condicionada à aprovação dos órgãos competentes.

Seção II

Das condições especiais para o licenciamento

Art. 3º É permitida a ampliação horizontal nas áreas descobertas, em qualquer nível da edificação e nos pavimentos de cobertura, já legalizados ou previstos pela legislação, mediante o pagamento de contrapartida, na forma e condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º Nos casos de ampliação horizontal ao nível da cobertura o pavimento será excluído do cálculo da altura da edificação, a ser computada no cálculo de prismas e afastamentos.

§ 2º As ampliações de que trata este artigo ficam limitadas aos planos das fachadas, excluídas as varandas, sacadas, saliências e prismas.

§ 3º Nas edificações residenciais, as áreas descobertas destinadas a estacionamento ou a uso comum poderão ser cobertas em um pavimento.

Art. 4º Nas edificações comerciais ficam permitidos, mediante pagamento de contrapartida, na forma estabelecida no art. 9º desta Lei Complementar:

I - jirau, com ocupação máxima de cinquenta por cento da área útil, nos pavimentos situados acima do primeiro;

II - jirau, com mais de cinquenta por cento de ocupação da área útil, em todos os pavimentos, desde que garantido pé direito mínimo de três metros, na parte que ultrapasse os cinquenta por cento de ocupação;

III – varandas, com área excedente à Área Total Edificável – ATE, observado o disposto na [Lei Complementar nº 145, de 06 de outubro de 2014](#), e os demais requisitos legais.

Parágrafo único. A edificação não poderá ultrapassar o número máximo de pavimentos permitido pela legislação vigente.

Art. 5º Nas subzonas A-1, A-20 e A-21 B, da XXIV Região Administrativa – RA aplica-se o disposto no caput do art. 3º, observadas as seguintes condições:

I - afastamento mínimo de um metro e cinquenta centímetros do plano da fachada original, voltado para a testada do lote, na hipótese de aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações;

II – afastamento de, no mínimo, três metros do plano da fachada original, no caso de utilização da laje superior da cobertura para uso como dependência das demais unidades, permitida a utilização de até cinquenta por cento da projeção do pavimento inferior como área coberta.

§ 1º Onde for permitida varanda em balanço, com cinco metros de profundidade, será tolerado o fechamento de uma faixa de até um metro e cinquenta centímetros, a partir do plano da fachada original.

§ 2º Será tolerado o fechamento das varandas laterais e de fundos, mediante pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art. 9º desta Lei Complementar, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 2014, e demais dispositivos vigentes.

§ 3º A área que exceder a Área Total Edificável – ATE, obtida pela aplicação do Índice de Aproveitamento de Área- IAA igual a 1,25, será limitada ao IAA igual a 1,75, e ficará sujeita ao pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art. 9º desta Lei Complementar.

§ 4º Os lotes situados na subzona A-21 B com área mínima de cinco mil metros quadrados e testada para a orla, poderão fazer uso do disposto no item B da subzona A-20, mediante pagamento de contrapartida calculada na forma estabelecida no art. 9º desta Lei Complementar.

§ 5º Será tolerada a inclusão da área das jardineiras triangulares nas áreas úteis das varandas, mediante pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art. 9º desta Lei Complementar, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 2014, e demais dispositivos vigentes.

Art. 6º As edificações destinadas a unidades de saúde situadas na subzona A-13 da Zona Especial 5 - ZE-5, com testada para a Avenida Ayrton Senna, poderão atingir a taxa de

ocupação de cinquenta por cento, cabendo o pagamento da contrapartida prevista no art. 9º sobre a ATE excedente.

Art. 7º No caso de terreno situado em mais de uma zona, os usos e tipologias previstos para a zona de maior hierarquia poderão ser aplicados à totalidade do terreno, mediante pagamento de contrapartida, em função da área de construção correspondente ao uso não conforme, na forma estabelecida no art. 9º desta Lei Complementar.

§ 1º O acesso ao imóvel de que trata o caput só poderá se dar pela testada onde o uso é permitido.

§ 2º Os índices construtivos serão calculados de acordo com as áreas correspondentes à cada zona e, somados, poderão ser aplicados livremente a todo o terreno, respeitando-se o gabarito previsto para cada zona, sem previsão de acréscimo de pavimentos.

§ 3º Em caso de reconversão das edificações tombadas ou preservadas, será exigida a aprovação prévia do órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio cultural, ouvidos ainda os demais órgãos municipais competentes.

§ 4º Excetuam-se do caput deste artigo as edificações licenciadas com os benefícios da [Lei Complementar nº 108, de 25 de novembro de 2010](#).

Seção III

Das condições especiais para a legalização

Art. 8º A legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo, existentes até a data da publicação desta Lei Complementar, construídas em desacordo com a legislação vigente, é permitida mediante o pagamento de contrapartida na forma estabelecida no art. 9º desta Lei Complementar.

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se como existentes as obras que apresentem, no mínimo, pisos e coberturas construídos.

§ 2º As obras de que trata o caput deste artigo devem atender ao disposto no art. 2º desta Lei Complementar, ressalvado o seu inciso III, e às seguintes condições:

I - não constituir uso em desacordo com o aprovado para o imóvel ou com a legislação vigente;

II - não ultrapassar mais de um pavimento acima do aprovado para a edificação, em função da legislação vigente, ou a altura máxima prevista no projeto aprovado;

III – não ocupar áreas de recuo, áreas não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mares, rios e lagoas.

§ 3º Excetua-se do disposto no inciso II do § 2º deste artigo a II Região Administrativa, onde é permitida a regularização de até dois pavimentos acima do previsto na legislação, desde que comprovada a existência na data da publicação da Lei Complementar nº 99, de 23 de setembro de 2009;

§ 4º Para os casos previstos no § 3º deste artigo, a elaboração do laudo técnico ficará condicionada à aprovação dos órgãos competentes, em caso de bens tombados e preservados.

§ 5º Excetuam-se do disposto neste artigo as edificações licenciadas com os benefícios da Lei Complementar nº 108, de 25 de novembro de 2010.

Seção IV

Do cálculo e pagamento da contrapartida

Art. 9º O cálculo do valor da contrapartida de que trata esta Lei Complementar se dará da seguinte forma:

I - se praticada em imóvel multifamiliar ou comercial, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do “habite-se”, será calculado com base em percentual do Valor Unitário Padrão Predial por metro quadrado, constante de guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, relativa ao exercício em que for requerida e aos fatores de correção referentes a imóvel novo, mediante aferição com dados do cadastro fundiário;

II - se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel unifamiliar ou bifamiliar, antes ou após a concessão do “habite-se”, ou em unidade de edificação multifamiliar ou comercial após a sua concessão, o valor da contrapartida será calculado com base em percentual do Valor Unitário Padrão Predial por metro quadrado constante de guia do IPTU relativa ao exercício em que for requerida e aos fatores de correção referentes a imóvel novo mediante aferição com dados do cadastro fundiário;

a) os imóveis adquiridos na planta terão taxaço calculada pelo valor atribuído a pessoa física, nos casos de alterações de suas características antes da concessão do habite-se.

III – isenção, se praticada por particular proprietário, em unidade residencial, única propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularização, até oitenta metros quadrados;

IV - se praticada por particular proprietário, em unidade residencial, única propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularização até cem metros quadrados, situada nas Áreas de Planejamento 3 e 5, dez por cento do VR ou VC.

§ 1º Os parcelamentos serão feitos em cotas iguais e sucessivas, conforme regulamentação do Poder Executivo.

§ 2º A incidência anual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E, será quitada em guia extra ao final do parcelamento, para contemplar a diferença decorrente da sua aplicação ao valor parcelado.

§ 3º No momento da entrada do requerimento ou na retirada das guias de parcelamento, será formalizada ciência em relação à necessidade da retirada da guia extra e da posterior apresentação de sua quitação para adimplemento total da obrigação.

§ 4º Será concedido desconto de sete por cento do total da contrapartida calculada para o pagamento à vista em até quinze dias da publicação do laudo de contrapartida.

§ 5º Para os requerimentos apresentados em até trinta dias da publicação desta Lei Complementar, e que estejam de acordo com o disposto no §1º do art. 2º, será concedido desconto de cinco por cento do total da contrapartida calculada.

§ 6º A emissão de licença é condicionada ao pagamento integral do valor da contrapartida.

§ 7º Excetuam-se da cobrança de que trata esta Lei Complementar as áreas ocupadas por templos religiosos albergados pela imunidade tributária.

§ 8º Para fins de pagamento da contrapartida, fica equiparada a obra por administração ao particular proprietário, desde que apresentada juntamente à documentação prevista no art. 2º desta Lei Complementar, a Ata comprobatória da Assembleia Constituinte dos Proprietários, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 9º Para o cálculo da importância a ser recolhida nas hipóteses constantes deste artigo, serão utilizadas as seguintes fórmulas:

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VR = Valor unitário padrão Residencial

P = Fator Posição do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

VC = Valor unitário padrão Predial (no caso do não residencial)

Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

Ad = Área descoberta

T = Fator Tipologia Não Residencial

I – Para os casos elencados no inciso I do caput:

a) imóvel residencial multifamiliar:

$$C = (1,2 Ac + 0,6 Ad + 0,6 Acpp) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

b) imóvel comercial:

$$C = (1,2 Ac + 0,6 Ad + 0,6 Acpp) \times VC/m^2 \times T$$

II – Para os casos elencados no inciso II do caput:

a) imóvel residencial unifamiliar ou bifamiliar ou em unidade de edificação multifamiliar::

$$C = (0,8 Ac + 0,4 Ad + 0,4 Acpp) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

b) imóvel comercial:

$$C = (0,8 Ac + 0,4 Ad + 0,4 Acpp) \times VC/m^2 \times T$$

III – Para os casos elencados no inciso IV do caput:

$$C = 0,1 (Ac + Ad + Acpp) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

Seção V

Das disposições finais

Art. 10. Fica estabelecido o prazo de noventa dias, a contar da data de publicação desta Lei Complementar, prorrogável por igual prazo, a critério do Poder Executivo, para a apresentação dos pedidos de licenciamento ou legalização por contrapartida, na forma desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Findo o prazo estabelecido no caput deste artigo, a multa compensatória aplicada no exercício da fiscalização sofrerá acréscimo de cinquenta por cento em relação ao previsto nesta Lei Complementar.

Art. 11. A adesão aos critérios desta Lei Complementar importará em renúncia a quaisquer ressarcimentos.

Art. 12. A contrapartida constitui multa compensatória e sua inadimplência, constatada dentro dos prazos previstos em lei, com emissão de DARM's ou não, sofrerá a incidência de juros moratórios de um por cento ao mês, ensejará a inscrição da mesma em Dívida Ativa, cadastro nos órgãos de proteção ao crédito e cobrança mediante execução fiscal, sem prejuízo de outras sanções.

Art. 13. Somente poderá aderir aos critérios de licenciamento estabelecidos nesta Lei Complementar o contribuinte que estiver em dia com suas obrigações tributárias junto ao Município.

Parágrafo único. O contribuinte poderá perder os benefícios previstos nesta Lei Complementar caso não mantenha a condição estabelecida no caput deste artigo.

Art. 14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15. Fica revogada a [Lei nº 4.176, de 2 de setembro de 2005](#), que proíbe a regularização de obras através do instrumento denominado "mais valia", na área que menciona.

MARCELO CRIVELLA

DO RIO de 19/07/18