

Mais Valia  
2018



**LEI COMPLEMENTAR Nº 192, DE 18 DE JULHO DE 2018**

**SMU 2018**  
**SUBSECRETARIA DE URBANISMO**  
**COORDENADORIA GERAL DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO**

## **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.

## **DECRETO RIO Nº 44737 DE 19 DE JULHO DE 2018**

Regulamenta a aplicação da Lei Complementar n.º 192, de 18 de julho de 2018.



## LEI COMPLEMENTAR Nº 192, DE 18 DE JULHO DE 2018

### •Condições estabelecidas:

- Licenciamento de obras não executadas (mais valerá).
- Legalização de obras concluídas até 19/07/2018 (mais valia).
- Prazo de 90 dias para o pedido (até 16/10/2018).
- Prazo poderá ser prorrogado por mais 90 dias pelo Poder Executivo.
- Pagamento de contrapartida na hipótese do não atendimento aos parâmetros urbanísticos vigentes.

### •Restrições:

- Hotéis licenciados com os benefícios da LC 108/2010 não se beneficiam.
- Edificações na orla marítima: deverão atender a LC 47/2000, regulamentada pelo Decreto 20.504/2001.
- Conforme a localização ou as características do projeto: aprovação dos órgãos competentes antes da elaboração do laudo de contrapartida.



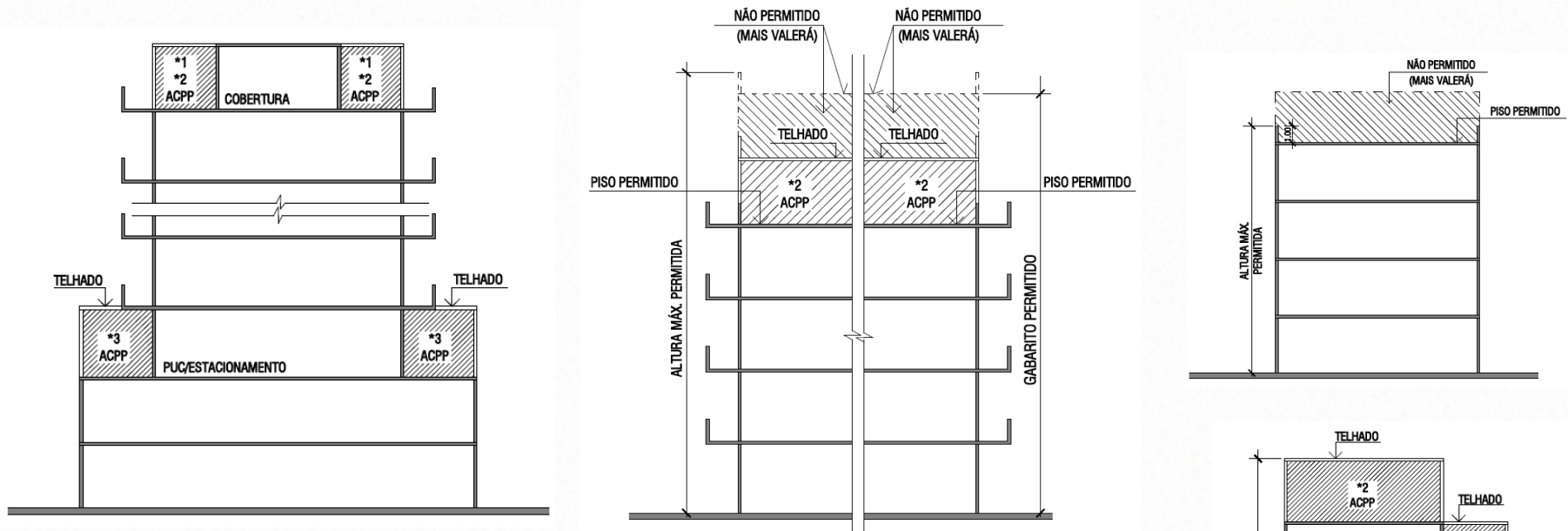
# **OBRAS NÃO EXECUTADAS**

**Condições Especiais para o Licenciamento  
Mediante pagamento de contrapartida  
(Mais Valerá)**



## Ampliação horizontal (com pagamento de contrapartida):

- Em pavimento de cobertura e em área descoberta em qualquer nível da edificação, legalizados ou previstos pela legislação vigente.
  - Não se aplica aos pavimentos legalizados com os benefícios de Mais Valia ou Contrapartida e que não atendam a legislação vigente.
  - Ampliação limitada aos planos das fachadas (excluídas varandas, sacadas e saliências)
- Em edificação residencial: áreas descobertas destinadas a estacionamento e uso comum podem ser cobertas em um pavimento.
  - Exceto no afastamento frontal.



- \*1 – No caso de ampliação no pavimento de cobertura, este será excluído do cálculo para prismas e afastamentos. Caso o pavimento de cobertura seja destinado a uso comum, o pavimento deverá permanecer como uso comum.
- \*2 – Parâmetros urbanísticos que podem não ser atendidos: ATE, Ocupação e Vaga exigida para o acréscimo. Se não atender Coeficiente de Adensamento (nº de unidades): a área descoberta será Ad e toda a área coberta será Ac (inclusive a área coberta permitida, se esta não estiver atendendo também).
- \*3 – Estacionamento e Uso Comum permanecem.

### LEGENDA:

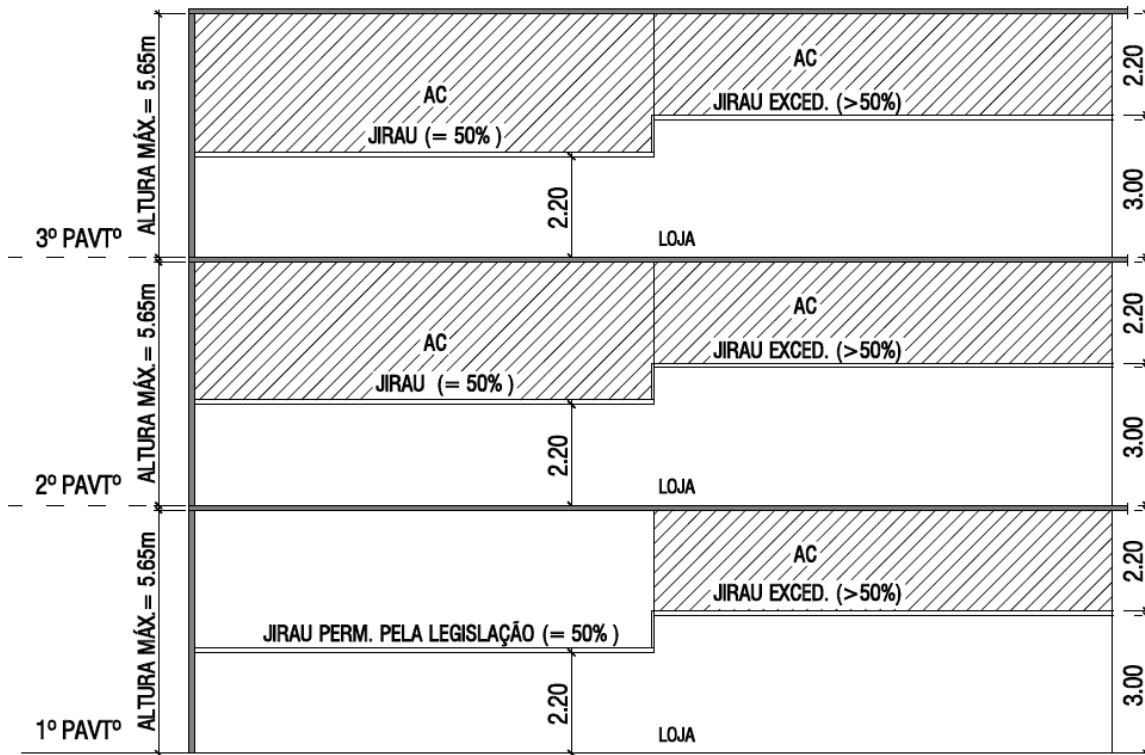
- ▨ ÁREA PERMITIDA COM PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA
- ▩ ÁREA NÃO PERMITIDA
- ÁREA LICENCIADA UTILIZANDO A.T.E. TOTAL

**OBRAS NÃO EXECUTADAS (Mais Valerá)**  
**Condições Especiais para o Licenciamento**



## Nas edificações comerciais (com pagamento de contrapartida):

- Jirau com 50% nos pavimentos acima do primeiro pavimento.
- Jirau com mais de 50% em todos os pavimentos.
  - Desde que, no trecho em questão, o pé direito mínimo da loja seja no mínimo de 3m.
  - Deverá atender gabarito para o local (altura máx. da loja = 5,65m ou a altura útil máx. do jirau = 2,50m)
- Varanda com área excedente à ATE (observar LC 145/2014).



CORTE

## OBSERVAÇÕES:

1 – Parâmetros urbanísticos não atendidos:

1º pavto: ocupação jirau

Demais pavimentos: jirau

2 – As alturas da loja e do jirau devem atender a legislação vigente.



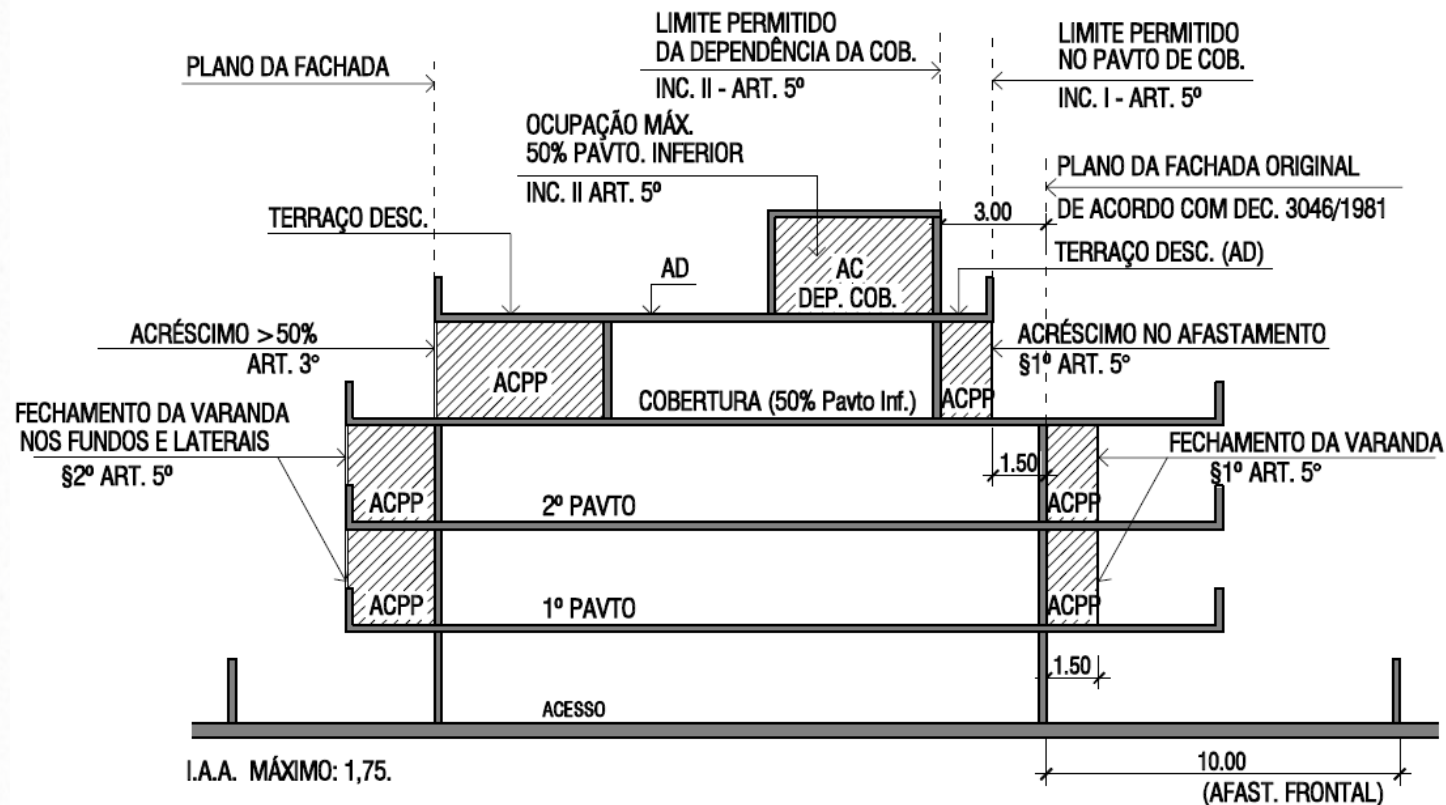
### LEGENDA:

- ÁREA PERMITIDA COM PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA
- ÁREA PERMITIDA PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR (PRÉDIO COMERCIAL)

**OBRAS NÃO EXECUTADAS (Mais Valerá)**  
**Condições Especiais para o Licenciamento**

## Nas Subzonas A-1, A-20 e A-21B da ZE-5 – XXIVª RA (com pagamento de contrapartida):

- Afastamento mínimo de 1,50m da fachada original, para aproveitamento da cobertura
- Afastamento mínimo de 3,00m da fachada original, para dependência da cobertura (ocupação máxima de 50%)
- Fechamento da faixa de 1,50m (varanda de 5,00m)
- Fechamento das varandas laterais e de fundos
- Inclusão das áreas das jardineiras triangulares nas áreas das varandas
- IAA entre 1,25 e 1,75



### OBS:

- Lei 4176/2005 revogada
- Retornam parâmetros do Dec. 3046/1981



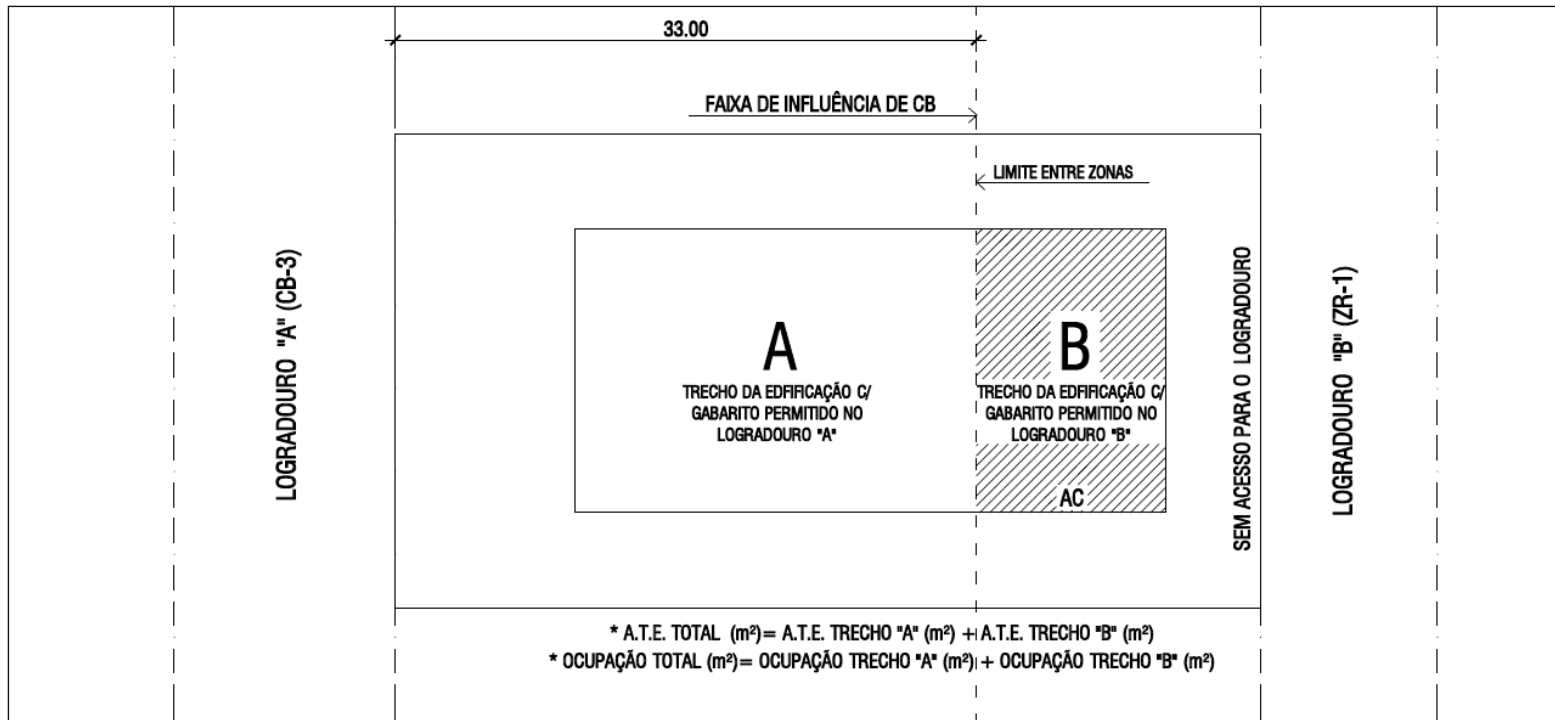
#### LEGENDA:

- ▨ ÁREA PERMITIDA COM PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA
- ÁREA PERMITIDA PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR

**OBRAS NÃO EXECUTADAS (Mais Valerá)**  
**Condições Especiais para o Licenciamento**

## Terrenos situados em mais de uma zona (com pagamento de contrapartida):

- Usos e tipologias previstos para a zona de maior hierarquia aplicados à totalidade do terreno.
- Acesso ao imóvel pela testada onde o uso é permitido.
- Índices construtivos calculados de acordo com as áreas correspondentes à cada zona e, somados, aplicados livremente em todo o terreno.
- Deverá atender ao gabarito de cada zona.
- Reconversão de edificações tombadas ou preservadas com oitiva dos órgãos competentes.
- Pagamento de contrapartida, em função da área de construção correspondente ao uso não conforme.



### LEGENDA:

- ÁREA PERMITIDA COM PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA
- ÁREA PERMITIDA PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR

**OBRAS NÃO EXECUTADAS**  
Condições Especiais para o Licenciamento



# **OBRAS EXECUTADAS**

**Condições Especiais para a Legalização  
Mediante pagamento de contrapartida  
(Mais Valia)**



## **Podem se beneficiar da LC 192/2018 (mais valia):**

- Obras existentes até a data da publicação da LC (19/07/2018), executadas em desacordo com a legislação vigente.
  - Existentes = No mínimo piso e cobertura construídos.

## **Restrições:**

- Na IIª RA (Centro)
  - Até 2 pavimentos acima do previsto na legislação, em obras existentes na data da publicação da Lei Complementar 99, de 23 de setembro de 2009 (24/09/2009).
  - Bens tombados e preservados: aprovação dos órgãos competentes.



## **Não se enquadram:**

- Mais de um pavimento acima do aprovado para a edificação, em função da legislação vigente, ou que ultrapassem a altura máxima prevista no projeto aprovado.
- Ocupação de áreas de recuo, áreas não edificáveis e faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mares, rios e lagoas.
- Uso em desacordo com o aprovado para o imóvel ou com a legislação vigente.

### **ATENÇÃO PARA O DETALHE:**

- Uso: residencial ou não residencial
- Atividade: restaurante, mercado, hospital, etc.
- Tipologia: unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, não residencial de uso exclusivo, não residencial com salas e lojas, mista.



# LAUDO DE CONTRAPARTIDA



## Fórmulas:

### •Antes do habite-se:

$$C = (1,2 A_c + 0,6 A_d + 0,6 A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

- imóvel residencial multifamiliar

$$C = (1,2 A_c + 0,6 A_d + 0,6 A_{c_{pp}}) \times VC/m^2 \times T$$

- imóvel comercial

$$C = (0,8 A_c + 0,4 A_d + 0,4 A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

- imóvel residencial uni ou bifamiliar

- imóvel residencial adquirido na planta\*

- imóvel residencial de obras por administração\*\*

$$C = (0,8 A_c + 0,4 A_d + 0,4 A_{c_{pp}}) \times VC/m^2 \times T$$

- imóvel comercial adquirido na planta\*

- imóvel comercial de obras por administração\*\*

\* Contrato ou Escritura de Compra e Venda

\*\* Ata comprobatória da Assembleia Constituinte dos Proprietários

### •Antes e após habite-se:

$$C = 0,1 (A_c + A_d + A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

- unidade residencial, única propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída até 100m<sup>2</sup>, incluindo o acréscimo objeto de regularização (na AP 3 e AP 5).

### •Após o habite-se:

$$C = (0,8 A_c + 0,4 A_d + 0,4 A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

- imóvel residencial uni ou bifamiliar

- unidade de edificação multifamiliar

$$C = (0,8 A_c + 0,4 A_d + 0,4 A_{c_{pp}}) \times VC/m^2 \times T$$

- imóvel comercial

### •Legenda:

C = Valor da Contrapartida

VR = Valor unitário padrão residencial

P = Fator Posição do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

VC = Valor unitário padrão não residencial

A<sub>c</sub> = Área coberta sobre piso não permitido

A<sub>c<sub>pp</sub></sub> = Área coberta sobre piso permitido

A<sub>d</sub> = Área descoberta não permitida

T = Fator Tipologia Não Residencial



## **Isenções:**

- Templos religiosos com imunidade tributária no Município.
- Unidade residencial, única propriedade\* imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída até 80m<sup>2</sup>, incluindo o acréscimo objeto de regularização.

\*Certidão de Pesquisa de Bens emitida pelos Cartórios de Registro de Imóveis do Município

## **Descontos:**

- Requerimentos apresentados até 17/08/2018 (30 dias da publicação da LC) farão jus a um desconto de 5% no total da contrapartida calculada, desde que estejam instruídos com documentação e projetos.
- Pagamento à vista em até quinze dias da publicação do laudo de contrapartida: desconto de 7% do valor da contrapartida calculada.
  - Concedido inclusive sobre o valor com desconto de 5%



### **Aprovação do laudo de contrapartida:**

- Publicada no Diário Oficial do Município
- Enviado “AVISO” via postal, meio eletrônico ou mensagem via aplicativo.

### **Retirada do DARM:**

- Na Coordenadoria de Arrecadação Urbanística da Secretaria Municipal de Urbanismo - U/CAU - ou por meio eletrônico.

### **Parcelamento do pagamento:**

- Em até 12 cotas iguais e sucessivas.
- Acima de 12 vezes e até 24 vezes: com autorização
- Incidência anual do IPCA-E quitada em guia extra ao final do parcelamento



# DOCUMENTAÇÃO





## Para obtenção dos benefícios:

a) Requerimento

b) DARM pago no valor de R\$500,00 (no caso de processos novos).

c) Inscrição no RGI ou documento comprobatório das medidas do terreno, autodeclaratório e assinado por profissional responsável, devidamente habilitado pelo CAU ou pelo CREA.

- No caso de legalização de acréscimo em unidade ou edificação existente com habite-se: RGI.
- Documento comprobatório das medidas do terreno:

. pode ser substituído por declaração do PRPA, na planta de situação: terreno possui as dimensões indicadas.

. não implica em reconhecimento de propriedade

d) Projeto de arquitetura completo (cores convencionais e assinado pelo PRPA e PREO).

- No caso de edificação residencial uni e bifamiliar: dispensada a apresentação de projeto de arquitetura nos termos do artigo 2º do Decreto nº 37.918/2013

e) Documento do profissional responsável, devidamente habilitado pelo CAU ou pelo CREA.

f) Declarações (na planta de situação):

• No caso de licenciamento:

- Declaração de Responsabilidade Técnica do PRPA: projeto apresentado atende integralmente às normas técnicas e às condições estabelecidas pela legislação vigente.

• No caso de legalização:

- Declaração de Responsabilidade Técnica do PRPA: projeto apresentado atende às normas técnicas e às condições estabelecidas pela legislação vigente, e representa o existente.

- Declaração de Responsabilidade Técnica do PREO: obras foram executadas de acordo com o projeto apresentado, atendendo aos quesitos de salubridade, habitabilidade e segurança de acordo com as normas técnicas e as condições estabelecidas pela legislação.

- Declaração do Proprietário: obras encontravam-se concluídas até 19/07/2018.



# LICENCIAMENTO



## Para obtenção da licença:

### •Nos casos de Legalização (Mais valia):

- pagamento integral da contrapartida.

### •Nos casos de Licenciamento (Mais valerá):

- 1ª parcela paga.
- prorrogação da licença condicionada à adimplência do pagamento das demais parcelas .

### •Em qualquer caso:

- Estar em dia com suas obrigações tributárias junto ao Município.
- No caso de apresentação de documento comprobatório das medidas do terreno, autodeclaratório e assinado por profissional responsável, deverá constar da licença que esta não implica em reconhecimento de propriedade.



www.maisvalia.rio



PREFEITURA DO  
**RIO DE JANEIRO**

Entrar / Cadastre-se     11:39 - 21°C

Pesquisar...  Buscar > **LIGUE 1746** CENTRAL DE ATENDIMENTO

A PREFEITURA | TURISMO | CIDADÃO | SERVIDOR | EMPRESA | OUIDORIA

**Página Inicial**

[Texto da lei](#)

[Decreto de Regulamentação](#)

[Passo a Passo](#)

[Perguntas e Respostas](#)

[Requerimento Online](#)

[Onde Abrir o Processo](#)

[Manual do Responsável Técnico](#)

[Modelos para Download](#)



Clique aqui para acessar o Sistema de Requerimento

## Mais Valia 2018



**Entenda a Lei**

O Prefeito Marcelo Crivella sancionou no dia 19 de julho a Lei Complementar 192/2018, conhecida como Lei da "Mais Valia". Essa é uma oportunidade para as pessoas que executaram obras em desacordo com a legislação urbanística vigente regularizarem seus imóveis, evitando multas, embargos e até mesmo a demolição das construções irregulares.

A ideia da Prefeitura é trazer para a legalidade o maior número possível de imóveis, reduzindo assim a quantidade de obras "ilegalizáveis" na cidade. O instrumento da Mais Valia prevê o pagamento de contrapartida financeira ao município calculado através de fórmulas que levam em consideração as características da edificação, entre elas a área a ser legalizada e o valor do metro quadrado.







Mais Valia  
2018



**LEI COMPLEMENTAR Nº 192, DE 18 DE JULHO DE 2018**