

**Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro**  
**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Subsecretaria de Urbanismo  
Coordenadoria de Planejamento e Projetos  
Gerência de Macroplanejamento

**Nota Técnica Nº 20/2020**

## **Readequação do Potencial Construtivo no Lote**

**Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana (SIPlan)**  
**Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano  
Diretor (CTPD)**

**Coordenadoria de Planejamento e Projetos/  
Gerência de Macroplanejamento – U/SUBU/CPGG/GM**

**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

Marcelo Crivella

PREFEITO

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

Fernanda Tejada

SECRETÁRIA

Lucia Vetter

SUBSECRETÁRIA

**COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS (U/SUBU/CGPP)**

Mariana Barroso

Coordenadora Geral

Glória Torres

Assessora

**Gerência de Macroplanejamento (U/SUBU/CGPP/GM)**

Mônica Bahia Schlee

Gerente

**Equipe técnica**

Julia Queiroz

Eduardo Cotrim

Bruna Santos Miceli

Daniela Javoski

Carolina Martins

Alberto Taveira

Marcio Martins

**Revisão dos textos**

Maria Carolina Soares

## Readequação de Potencial Construtivo no Lote

### a. O que é e para que serve

A Readequação de Potencial Construtivo no Lote é o instrumento que permite a utilização integral da área de um lote atingido por projeto ou ação de interesse público para o cálculo da Área Total Edificável a ser aplicada em sua porção remanescente em determinadas situações.

### b. Definição de acordo com o Estatuto da Cidade (EC) e Plano Diretor (LC 111/2011):

Este instrumento não consta no Estatuto da Cidade, instituído pela Lei 10.257/2001 (BRASIL, 2001) e nem na Lei Orgânica Municipal (RIO DE JANEIRO (Cidade), 1990).

De acordo com o Art. 103, do Plano Diretor de 2011 (LC 111/2011), as situações que permitem a sua aplicação são as seguintes:

- I - tombamento e preservação de imóveis de interesse histórico;
- II - preservação de área de interesse ambiental ou paisagístico;
- III - implantação de Projetos de Alinhamento vinculados a projetos urbanos em execução; (Regulamentado pelo Decreto nº 44.569/2018)
- IV - incentivo à renovação de áreas e imóveis degradados.

O parágrafo único deste artigo determina que a área construída nos imóveis tombados e preservados não será computada para efeito de cálculo da Área Total Edificável.

De acordo com o Art. 104, para viabilizar a utilização integral da Área Total Edificável do lote original em sua porção remanescente, poderão ser alterados gabarito ou taxa de ocupação em vigor para o mesmo lote, desde que não ultrapassem os limites máximos definidos por legislação local ou específica. O Art. 105 estabelece que a licença dependerá de parecer favorável dos órgãos de tutela de patrimônio cultural e de meio ambiente, nos casos dos incisos I e II respectivamente.

### c. Necessita regulamentação adicional?

Este instrumento tem sido aplicado rotineiramente na Cidade, independente de regulamentação, desde sua aprovação pelo Plano Diretor de 2011, Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011.

A única regulamentação publicada foi o Decreto nº 44569 de 21 de maio de 2018, que regulamentou a aplicação do instrumento nos casos de implantação de Projetos de Alinhamento, previsto no inciso III do art. 103 do PD de 2011. O instrumento PAA se enquadra como projeto ou ação de interesse público, situação prevista no inciso III do Art. 103 do Plano Diretor.

Na aplicação deste instrumento, surgiram questionamentos que indicam a necessidade de regulamentação adicional, principalmente na sua aplicação nas situações dispostas no inciso II - áreas de proteção ambiental, aplicação em glebas, sujeita a parcelamento, entre outras detalhadas no item d.

Necessário regulamentar também o disposto no art. 104 da LC 111/2011, de modo a melhor esclarecer quais as possibilidades de alteração de gabarito ou taxa de ocupação, considerando os diversos questionamentos surgidos uma vez que o artigo estabelece que essa alteração não pode ultrapassar os limites máximos definidos por legislação local ou específica.

#### **d. O processo de regulamentação no Município do Rio de Janeiro**

A aplicação desse instrumento teve início pouco depois da aprovação do Plano Diretor, LC 111/2011, no licenciamento de imóveis atingidos por PAA, inciso III do Art. 103, situação já inteiramente incorporada ao processo rotineiro de licenciamento e a única que teve regulamentação específica através do Decreto 44569/2018, que consolidou o entendimento que já vinha sendo aplicado.

De acordo com o artigo 2º do Decreto 44.569/2018, a área atingida por recuo pode ser computada no cálculo da Área Total Edificável (ATE) permitida, observados os critérios estabelecidos no procedimento administrativo próprio. A área computada através deste instrumento

deverá constar do Termo de Recuo e será averbada junto ao respectivo Ofício de Registro de Imóveis.

Outra situação frequente, é a disposta no inciso I, que permite o aproveitamento da área remanescente dos imóveis tombados ou preservados. Tem ocorrido a aplicação deste dispositivo com alguma frequência e sempre prevalece a orientação do órgão de tutela quanto à interação da nova edificação com o bem protegido. De acordo com o Plano Diretor, pode ser ultrapassado o gabarito e a Taxa de Ocupação, além do benefício de a edificação protegida não ser computada na ATE. A redação do Plano Diretor dá margem a dúvidas quanto ao limite do gabarito, uma vez que menciona que o gabarito pode ser ultrapassado até o limite da legislação em vigor. Houve uma regulamentação da Readequação para as situações que envolvem o inciso I no PLC 136/2019, que trata da reconversão dos imóveis protegidos, atendendo ao disposto no Capítulo VI do COES (LC 198/2019), que esclarece as questões pendentes.

O Código de Obras e Edificações Simplificado, instituído pela Lei Complementar Nº 198 de 14/01/2019, em seu Capítulo VI, art. 36, tentou detalhar a aplicação a utilização da Readequação do Potencial Construtivo de edificações tombadas ou preservadas, permitindo sua reconversão por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em unidades independentes nas condições especiais que determina, desde que garantidas as condições de proteção e integridade do patrimônio cultural e aprovado pelo órgão de tutela do patrimônio cultural e pelos demais órgãos competentes.

Este mesmo artigo, em seus parágrafos 1º e 2º acrescenta que, desde que aprovados pelo órgão de tutela do patrimônio cultural, serão tolerados acréscimos acompanhando a altura existente de edificações tombadas ou protegidas, ainda que a legislação local prescreva altura inferior e que o espaço acima das edificações tombadas e preservadas poderá ser utilizado para ventilação e iluminação de cômodos situados em novos pavimentos ou em novas edificações criadas no mesmo lote. Em seu texto original, a

proposta pretendia permitir a aplicação imediata nas condições que determina, mas a CMRJ, através de emenda, alterou o texto remetendo para Lei específica, o que ocorreu através do PLC 136/2019, ainda aguardando a apreciação da Câmara.

Na situação prevista no inciso II do Art. 103, a readequação do potencial para fins de preservação de área de interesse ambiental ou paisagístico, tem suscitado questionamentos em sua aplicação. As áreas de interesse ambiental muitas vezes têm restrição a seu aproveitamento e em grande parte, ocupam áreas extensas. Os critérios para estabelecimento da área a ser readequada tem que ser melhor esclarecido em regulamentação específica, incluindo os critérios a serem aplicados em áreas sem edificabilidade, como as ZCVS ou ZCVS, bem como a FMP de corpos hídricos, por exemplo, se podem ser consideradas como áreas de preservação ambiental.

Como exemplo da aplicação deste dispositivo, destaca-se o Decreto nº 36.795, de 20 de fevereiro de 2013, que dispôs sobre a fixação dos parâmetros para a construção do Campo de Golfe nos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016. Por meio deste decreto foi acrescido o § 7º ao art. 19 do Decreto 11990/1993, que trata da APA de Marapendi, de modo a estabelecer regramento para aplicação do Instrumento.

De acordo com o disposto neste decreto, a Readequação do Potencial Construtivo no Lote aplicou-se a lote atingido por ação de interesse público, com vistas à preservação de área de interesse ambiental e paisagístico, possibilitando a utilização integral da área do lote original para o cálculo da Área Total Edificável (ATE) a ser aplicada nas áreas de ZOC-1 (Zona de Ocupação Controlada-1), tendo como limite o potencial construtivo garantido pelo Decreto 3.046, de 27 de abril de 1981, para a respectiva subzona, respeitadas a Área Total Edificável original do lote.

Outra possibilidade de aplicação da Readequação de potencial construtivo foi trazida pela Lei Complementar nº 125, de 14 de janeiro de 2013, que alterou a redação da Lei Complementar nº 74, de 14 de janeiro de 2005, no que tange a área da Subzona A-16 do Decreto 3046/81, estabelecendo

condições para uso e ocupação da área do antigo Autódromo do Rio de Janeiro, destinada à implantação do Parque Olímpico.

Especificamente na modificação do Art. 3º da LC 74/2005, a LC 125/2013 estabeleceu para a área em questão uma ATE total de um milhão e oitenta mil metros quadrados, decorrente da aplicação do IAA igual a uma vez a área objeto da concessão para implantação do Parque Olímpico, não computados ainda os equipamentos esportivos, hotel e lotes destinados a instalações da Imprensa. Assim restou garantido o montante de ATE correspondente a aplicação do IAA=1 sobre toda a área da gleba que passaria a sediar o Parque Olímpico.

Em novembro de 2012 foi aprovado para área o PAA 12379/PAL 48085, projetando inúmeras vias e áreas de parque. Então, com a garantia da ATE total dada pela LC 125, o potencial que corresponderia as áreas destas vias e parques projetados, além das áreas destinadas aos equipamentos e construções não computados na ATE, são passíveis de aplicação da Readequação de potencial construtivo nos lotes criados, viabilizada, total ou parcialmente, pelo aumento de gabarito para o local aprovado na mesma LC 125/2013.

No início de 2018, este instrumento foi incluído no Projeto de Lei Complementar nº 57/2018, de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), e sua aplicação prevista em três situações:

- I. Para lotes onde haja bem tombado ou preservado, condicionado à aprovação do projeto junto ao órgão municipal de tutela do patrimônio cultural;
- II. Para os casos de Projetos de Alinhamento em vigor em implantação progressiva, onde a Área Total Edificável (ATE) do lote original poderá ser utilizada integralmente na porção de terreno remanescente;
- III. Para lotes que estejam parcialmente ocupados de modo irregular por terceiros continuamente há mais de dez anos, de acordo com determinadas condições.

Entretanto, o PLC foi retirado da Câmara para ajustes pelo governo municipal no segundo semestre de 2018. Em maio de 2018, através do

decreto nº 44569/2018, regulamentou-se a aplicação deste instrumento nos casos de implantação de Projetos de Alinhamento.

**e. Casos de implementação em outras cidades**

Não consta a existência deste instrumento em outras cidades.

**f. Sugestões e recomendações**

Conforme já explicitado no item d, faz-se necessário algumas regulamentações, destacando-se:

- Definir os tipos de áreas ambientalmente protegidas adequadas ao instrumento;
- Evitar que haja aplicação em glebas, criando reserva de potencial construtivo na ocasião do parcelamento, para aplicação posterior nos futuros lotes criados.

Há casos de glebas contendo áreas ambientalmente protegidas e áreas atingidas por PAA, que proporcionaram potencial resguardado para utilização futura na ocasião do licenciamento de edificações nos novos lotes criados. Essa prática cria um critério diferente para aplicação da Readequação, aproximando-a da transferência de potencial construtivo, mas foi aceito através de parecer da PGM. Nessa situação, o proprietário ficou com um banco de potencial a ser distribuído nos novos lotes criados, a seu critério. Para evitar essa situação, o Plano Diretor deve ser explícito que a Readequação só ocorre na ocasião do licenciamento das edificações, deixando o parcelamento ocorrer com todas as obrigações que cabem durante esse processo. Essa prática ocorreu primeiramente no Morro do Outeiro e está sendo pleiteada para o Morro da Panela.

## Referências Bibliográficas

RIO DE JANEIRO (Cidade). Decreto nº 36.795 de 6 de fevereiro de 2013. Acrescenta o § 5º ao art. 2º do Decreto nº 36.698, de 7 de janeiro de 2013, que regula a concessão de licenças e autorizações relacionadas aos projetos dos equipamentos esportivos e de apoio destinados à Copa do Mundo de 2014 e aos Jogos Olímpicos e Paralímpicos de 2016. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rj/r/rio-de-janeiro/decreto/2013/3676/36765/decreto-n-36765-2013-acrescenta-o-5-ao-art-2-do-decreto-n-36698-de-7-de-janeiro-de-2013-que-regula-a-concessao-de-licencas-e-autorizacoes-relacionadas-aos-projetos-dos-equipamentos-esportivos-e-de-apoio-destinados-a-copa-do-mundo-de-2014-e-aos-jogos-olimpicos-e-paralimpicos-de-2016>. Acesso em: maio de 2020.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Decreto nº 45.069, de 18 de setembro de 2018. Rio de Janeiro: RJ, set. 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/rj/r/rio-de-janeiro/decreto/2018/4506/45069/decreto-n-45069-2018-altera-o-decreto-rio-n-44698-de-29-de-junho-de-2018-que-dispoe-sobre-o-estatuto-juridico-da-empresa-publica-da-sociedade-de-economia-mista-e-de-suas-subsidiarias-no-ambito-do-municipio-do-rio-de-janeiro-nos-termos-da-lei-federal-n-13-303-de-30-de-junho-de-2016-e-da-outras-providencias?r=p>. Acesso em: maio de 2020.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011. Rio de Janeiro: RJ, fev. 2011. Disponível em: <http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC111M.PDF>. Acesso em: 29/04/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019. Rio de Janeiro, RJ, jan. 2019. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=373951>. Acesso em: abril de 2020.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Projeto de Lei Complementar nº 57, de 2018. Rio de Janeiro: RJ, 31 jan. 2018. Disponível em: <http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/1ce2ce7b3cdf59b90325775900523a3f/3724a3c95d41b1348325822c00635c91?OpenDocument>. Acesso em: 11/06/2019.