



DECRETO Nº 31167

DE 28 DE SETEMBRO DE 2009.

Regulamenta a aplicação do art. 3º da Lei Complementar 99, de 23 de setembro de 2009.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º A legalização das obras de construção, modificação ou acréscimo existentes, executadas em desacordo com as normas urbanísticas e edilícias vigentes, mediante o pagamento de contrapartida ao Município, nos termos do art.3º da Lei Complementar nº 99, de 23 de setembro de 2009, poderá efetuar-se a requerimento do interessado observando o disposto neste Decreto.

§ 1º O prazo de requerimento dos pedidos de legalização por contrapartida será de cento e vinte dias contados a partir da data de publicação da Lei Complementar nº 99, de 23 de setembro de 2009.

§ 2º Considerar-se-ão existentes à data de publicação da Lei Complementar nº 99, de 23 de setembro de 2009, as obras que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e tetos ou cobertura construídos.

§ 3º O interessado deverá apresentar requerimento de licenciamento acompanhado de documento técnico elaborado por profissional de engenharia ou arquitetura comprovando:

I – a existência legal do imóvel pelo proprietário ou por seu detentor;

II – requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes;

III – no caso de edificações na orla marítima, que as obras estejam de acordo com a Lei Complementar nº 47, de 1º de dezembro de 2000, regulamentada pelo Decreto nº 20504, de 13 de dezembro de 2001;

§ 4º O requerimento do interessado, a que alude o § 3º deste artigo, deverá ser acompanhado de toda a documentação necessária ao pedido de licença, de acordo com as normas vigentes.

§ 5º O licenciamento de obras situadas em Área de Proteção Ambiental – APA e em Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC ficará subordinado à aprovação dos respectivos órgãos de tutela.

Art. 2º As obras deverão atender as seguintes condições:

- I - não constituir uso em desacordo com aprovado;
- II - não ultrapassar mais de um pavimento acima do aprovado para a edificação em função da legislação vigente na época ou a altura máxima prevista no projeto aprovado;
- III - não ocupar áreas públicas de recuo, não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mares, rios e lagoas.

Art. 3º A legalização das obras de construção, modificação ou acréscimo dar-se-á na forma prevista na Lei Complementar nº 99, de 23 de setembro de 2009, e com o disposto neste Decreto.

§ 1º O Laudo de Contrapartida será elaborado para a aprovação pelo Secretário Municipal de Urbanismo, conforme regulamentação a ser estabelecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

§ 2º O cálculo da importância a ser recolhida observará as seguintes fórmulas;

I - Em imóvel residencial:

Onde:

C = Valor da contrapartida

VR = Valor unitário padrão residencial

Ac = Área coberta

Ad = Área descoberta

P = Fator Posição do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

a) se praticada em imóvel multifamiliar, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do habite-se, o valor da contrapartida será:

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

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de sessenta por cento do Valor Unitário Padrão Residencial - VR.

b) se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, antes ou após a concessão do habite-se, o valor da contrapartida será calculado:

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

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de quarenta por cento do Valor Unitário Padrão Residencial - VR.

c) para unidades residenciais, única propriedade imobiliária do requerente, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularização até oitenta metros quadrados estão isentos e até cem metros quadrados, desde que situadas: nas Áreas de Planejamento 3 e 5; nas I, III e XVI Regiões Administrativas e no bairro da Praça da Bandeira - VIII Região Administrativa, o valor da contrapartida será calculado:

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

II - Em imóvel comercial:

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VC = Valor unitário padrão não residencial

Ac = Área coberta

Ad = Área descoberta

T = Fator Tipologia Não Residencial

a) se praticada em imóvel comercial, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do habite-se, o valor da contrapartida será:

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

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de sessenta por cento do Valor Unitário Padrão Não Residencial -VC

b) se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel comercial, antes ou após a concessão do habite-se, o valor da contrapartida será calculado:

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

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de quarenta por cento do Valor Unitário Padrão Não Residencial -VC

§ 3º Os valores unitários padrão residencial (VR) e padrão não residencial (VC) estão estabelecidos no Cadastro Geral de Logradouros por Nome da Cidade do Rio de Janeiro e constam da guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

§ 4º Os fatores de correção Posição do Imóvel (P), Tipologia Residencial (TR) e Tipologia Não Residencial (T) estão descritos no anexo deste Decreto e constam da guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

§ 5º Aplica-se o disposto neste artigo aos cálculos de contrapartida previstos no art 2º, inciso V, e no art. 8º, inciso IV e parágrafo único, da Lei Complementar nº 99, de 23 de setembro de 2009.

Art. 4º As quantias fixadas na forma deste artigo terão seus valores atualizados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E ou outro índice que vier a substituí-lo, podendo ser parceladas em até vinte e quatro parcelas iguais e sucessivas e sofrer um desconto de sete por cento se pagas integralmente.

Parágrafo único. Caso o imóvel seja vendido antes de completar o total das parcelas efetivas à regularização, ficará o proprietário sujeito à complementação e quitação total do pagamento da contrapartida.

Art.5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2009 - 445º da Fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

D. O RIO 29.09.2009

Republ. em 18.01.2010

ANEXO

**FATORES DE CORREÇÃO REFERENTES A IMÓVEL NOVO, CONSTANTES NA
GUIA DO IPTU**

PARA IMÓVEL RESIDENCIAL

TABELA II	POSIÇÃO DO IMÓVEL
De frente	1,00
De fundos	0,90
De vila	0,70
Encravado	0,50

Lei n °691, de 24.12.84

TABELA III – A

TIPOLOGIA RESIDENCIAL

TIPOLOGIA	FATOR
a) Apartamento com área até cem metros	0,90
b) Apartamento com área acima de cem e até trezentos metros quadrados	1,00
c) Apartamento com área acima de trezentos metros quadrados e até quinhentos metros quadrados	1,15
d) Apartamento com área acima de quinhentos metros quadrados	1,35
e) Unidades pertencentes às edificações apart-hotel e similares com utilização residencial	1,25
f) Casa (Região A)	0,60
g) Casa (Região B)	0,70
h) Casa (Região C)	0,90
i) Casa (Orla)	1,00
j) Outros casos	1,00

Lei n °691, de 24.12.84, modificada pela Lei 2955, de 29.12.99

TABELA III- B
TIPOLOGIA NÃO RESIDENCIAL

TIPOLOGIA	FATOR
a) Shopping center	1,25
b) Loja em shopping center	1,50
c) Loja com mais de duas frentes	1,20
d) Loja com duas frentes	1,10
e) Loja com uma frente	1,00
f) Loja interna de galeria – térreo	0,75
g) Loja localizada em sobreloja	0,65
h) Loja localizada em subsolo	0,60
i) Loja localizada em edifício, em pavimento distinto do térreo, sobreloja ou subsolo	0,55
j) Salas comerciais com área até duzentos metros quadrados	0,55
k) Salas comerciais com área acima de duzentos metros quadrados	0,50
l) Prédios próprios para cinemas e teatros	0,40
m) Prédios próprios para hotéis, motéis e similares, bem como unidades pertencentes às edificações apart-hotel e similares que participem do pool hoteleiro até quinhentos metros quadrados	0,50
n) Prédios próprios para hotéis, motéis e similares, bem como unidades pertencentes às edificações apart-hotel e similares que participem do pool hoteleiro acima de quinhentos metros quadrados	0,60

TABELA III- B
TIPOLOGIA NÃO RESIDENCIAL

TIPOLOGIA	FATOR
o) Prédios próprios para clubes esportivos e sociais	0,50
p) Prédios próprios para hospitais, clínicas e similares com área até quinhentos metros quadrados	0,50
q) Prédios próprios para hospitais, clínicas e similares com área acima de quinhentos metros quadrados	0,60
r) Prédios próprios para colégios e creches	0,50
s) Garagens comerciais e boxes-garagem	0,50
t) Prédios próprios para indústrias até mil metros quadrados	0,70
u) Prédios próprios para indústrias acima de mil metros quadrados	0,75
v) Galpões, armazéns e similares até mil metros quadrados	0,40
w) Galpões, armazéns e similares acima de mil metros quadrados	0,60
x) Telheiros e assemelhados, anexos a edificações de outra tipologia	0,30
y) Demais casos até mil metros quadrados	1,00
z) Demais casos acima de mil metros quadrados	1,10

Lei n °691, de 24.12.84, modificada pela Lei 2955, de 29.12.99