

**LEI COMPLEMENTAR Nº 219**

**DE 19 DE AGOSTO DE 2020.**

***Estabelece incentivos e benefícios para pagamento de contrapartida no licenciamento e legalização de construções no Município do Rio de Janeiro, em caráter temporário, mediante benefícios urbanísticos com cobrança de contrapartida como forma de viabilizar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19 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 dispõe sobre incentivos para pagamento da contrapartida estabelecida na Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, que “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”, através das modificações que apresenta, bem como dispõe sobre novas condições especiais de uso e ocupação do solo mediante pagamento de contrapartida, visando gerar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19.

§ 1º Considerando o estado de calamidade pública no Município do Rio de Janeiro determinado pelo Decreto Rio nº 47.355, de 08 de abril de 2020, os recursos advindos da aplicação desta Lei Complementar serão destinados a suprir as necessidades financeiras do Município no custeio das ações emergenciais relativas à saúde pública, provisão de infraestrutura, habitação e assistência social para a população vulnerável aos riscos da Covid-19, bem como da folha de pagamento dos servidores.

§ 2º A contrapartida a que se refere esta Lei Complementar será calculada com base nos critérios da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, observadas as modificações desta.

§ 3º Nos pedidos de legalização e licenciamento formulados com base nesta Lei Complementar, deverão ser observadas todas as condições da legislação vigente, exceto no que expressamente excepcionalizado na presente norma.

§ 4º Não serão permitidas legalizações ou licenciamentos em lotes ou terrenos de origem clandestina ou irregular, bem como legalização ou licenciamento de acréscimos em edificação clandestina ou não licenciada.

Art. 2º O § 5º do art. 8º da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º (...)

§ 5º Incluem-se no disposto neste artigo as edificações licenciadas com os benefícios da Lei Complementar nº 108, de 25 de novembro de 2010.” (NR)

Art. 3º O § 4º do art. 9º da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º (...)

§ 4º Será concedido desconto de quarenta por cento para os pagamentos efetuados à vista nas seguintes situações:

I - pagamento do total da contrapartida calculada no prazo de até trinta dias da publicação do laudo de contrapartida; e

II - pagamento da totalidade do valor ou do valor remanescente nas contrapartidas parceladas com base em Leis anteriores.” (NR)

Art. 4º Fica permitida a aplicação do disposto no art. 7º da Lei Complementar nº 192, de 2018 aos casos de legalização de edificações, conforme Seção III da mesma norma.

Art. 5º Fica estabelecido prazo máximo de sessenta dias sem previsão de prorrogação, a contar da data do lançamento do sistema de requerimento on-line a ser informado no Diário Oficial do Município, para a apresentação dos pedidos de licenciamento ou legalização por contrapartida com base nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O desconto a que se refere o § 4º do art. 9º da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, com a redação dada por esta Lei Complementar, é válido para os requerimentos apresentados em até trinta dias após a publicação de norma do Poder Executivo regulamentando a aplicação desta Lei Complementar, abrangendo,

ainda, as solicitações oriundas de normas anteriores referentes à legalização por mais valia ou contrapartida.

Art. 6º Fica permitido mais de um tipo de uso numa mesma edificação multifamiliar existente, caracterizando o uso misto, através da permissão de transformação de uso das unidades residenciais, apartamento de zelador ou área comum situados no pavimento térreo, mediante pagamento de contrapartida relativa à área da unidade com uso transformado.

§ 1º Serão permitidas nessas unidades as atividades admitidas em lojas e salas pela legislação em vigor, dispensada a exigência de uso exclusivo, desde que não cause incômodos e riscos ao uso residencial.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às zonas de uso exclusivamente residencial unifamiliar, exceto no que já for permitido por normas especiais vigentes para o local de situação do imóvel.

§ 3º Será exigida a anuência dos condôminos quando se tratar de transformação de uso em imóvel sujeito a regras de propriedade em condomínio.

Art. 7º Fica permitida a conversão do apartamento do zelador em unidade autônoma ou sua incorporação a outra unidade do mesmo condomínio, mediante pagamento de contrapartida relativa à área da unidade não computada na Área Total Edificável - ATE no licenciamento da edificação.

Parágrafo único. Será exigida a anuência dos condôminos quando se tratar de transformação de uso em imóvel sujeito a regras de propriedade em condomínio.

Art. 8º Fica permitida, no lote, mais de uma edificação colada nas divisas, aplicando o gabarito definido pela legislação em vigor, computando, para o cálculo da contrapartida, o afastamento lateral ou de fundos não cumprido pelas edificações.

Parágrafo único. Poderão coexistir no mesmo lote edificações coladas e afastadas das divisas, mediante o pagamento da contrapartida prevista no caput deste artigo.

Art. 9º As circulações verticais em empreendimentos residenciais, constituídas exclusivamente pelas áreas ocupadas por caixas de escadas e elevadores, não serão computadas para o cálculo da Área Total Edificável - ATE, mediante o pagamento de contrapartida da área acrescida.

Art. 10. Nos locais em que incide o art. 448 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro - LOMRJ, em terreno situado entre duas edificações não afastadas das divisas, poderá ser aplicado o gabarito médio das edificações

limítrofes, de forma a complementar o padrão de ocupação da quadra, através do pagamento de contrapartida da diferença entre o número de pavimentos permitido pelo art. 448 da LOMRJ e o alcançado com base neste artigo.

§ 1º O disposto neste artigo fica limitado à profundidade do plano das fachadas das edificações lindeiras e ao gabarito máximo em vigor pela legislação local, sem a aplicação do art. 448 da LOMRJ.

§ 2º Será contemplada a fração no cálculo do gabarito médio a que se refere o caput deste artigo, limitada à altura máxima das edificações envolvidas, observado o disposto no § 1º deste artigo.

§ 3º O disposto no caput deste artigo aplica-se também aos terrenos onde apenas uma das divisas confronta com edificação não afastada das divisas, podendo a nova edificação colar apenas no lado onde houver empena, aplicado o mesmo gabarito da edificação colada confrontante, mediante contrapartida na forma deste artigo, observado o disposto no § 1º deste artigo.

Art. 11. Nos lotes que estejam situados em áreas onde existam edificações com gabarito superior ao definido pela legislação em vigor, com exceção das IV, V, VI RA e das subzonas A1 e A4 do Decreto nº 3.046, de 27 de abril de 1981, poderá ser aplicado o gabarito médio das edificações de mesmo uso (exceto uni e bifamiliar) situados na mesma quadra, através de pagamento de contrapartida para o excedente de gabarito e Área Total Edificável - ATE vigentes para o local.

§ 1º Quando não houver formação de quadra, para efeito do disposto no caput deste artigo, será considerado um raio de até duzentos metros a partir do limite do lote em questão.

§ 2º No caso de o lote ocupar a totalidade de uma quadra, pode ser aplicado o gabarito médio das quadras adjacentes.

Art. 12. Nos lotes situados em franjas de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS existentes, além dos usos permitidos pela legislação em vigor, ficam permitidos os usos residencial multifamiliar e misto por meio de cobrança de contrapartida da área de uso

transformada, com os benefícios deste artigo, aplicada a redução cumulativa de trinta por cento ao seu valor total, obedecidas as seguintes condições:

I - AP-4: permitido o acréscimo de até um pavimento em relação ao gabarito da legislação em vigor;

II - AP-1, AP-2 e AP-3: gabarito máximo existente na área de franja das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, considerada num raio de duzentos metros do terreno a ser licenciado, limitado ao máximo de dez pavimentos de qualquer natureza.

§ 1º Para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, são considerados situados em áreas de franja de AEIS aqueles imóveis contíguos aos limites das AEIS e nos logradouros para os quais tenham testada, numa distância de até duzentos metros no referido logradouro.

§ 2º Para efeito do disposto neste artigo, não incidirão os critérios de limite entre zonas estabelecidos pelos art. 115 e art. 121 do Decreto nº 322, de 03 de março de 1976, passando a vigorar para todo o lote os parâmetros definidos para a Zona de maior hierarquia.

§ 3º Para viabilizar o atendimento dos incisos I e II deste artigo, incidirá contrapartida sobre a Área Total Edificável - ATE necessária para seu cumprimento.

§ 4º Nas áreas de franja situadas em zona residencial unifamiliar, fica permitido, mediante contrapartida, o uso multifamiliar com um pavimento de acréscimo.

§ 5º O desconto no valor da contrapartida disposto neste artigo incide sobre os pedidos de legalização de imóveis situados nestas mesmas condições em toda a Cidade.

§ 6º Nos locais em que a área mínima da unidade for superior a trinta e cinco metros quadrados, será considerada esta metragem para efeito de aplicação desta Lei Complementar.

§ 7º As edificações enquadradas neste artigo com até doze unidades residenciais ficam isentas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e, acima de doze unidades, será exigida uma vaga de estacionamento a cada quatro unidades.

§ 8º O disposto neste artigo não se aplica aos imóveis situados na Zona Especial 1, ZE-1 do Decreto nº 322/1976,

assim como nas zonas de conservação ambiental com características similares à ZE-1 que não possuam frente para logradouro público, nem aos imóveis oriundos de loteamentos irregulares ou clandestinos.

§ 9º Na área de abrangência das IV, V, IX, XX e XXVII RA e na AP-3.3 prevalecerão as disposições da legislação em vigor para o local, não incidindo aumento de gabarito.

Art. 13. Em CB-1 e CB-2 do Decreto nº 322, de 1976, poderão ser projetadas lojas em subsolo, mediante o pagamento de contrapartida da área de loja.

Art. 14. Fica permitido ultrapassar a projeção horizontal máxima das edificações afastadas e não afastadas das divisas, resguardadas as disposições dos arts. 131, 132 e 133 do Decreto nº 322, de 03 de março de 1976, em relação ao número de unidades projetadas, mesmo não constituindo grupamento, computando para o cálculo da contrapartida a área da dimensão ultrapassada.

Art. 15. Em todas as Zonas e Subzonas onde o uso residencial for admitido e na Zona Especial 1 - ZE-1 do Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, além das atividades previstas na legislação em vigor, serão permitidas, através de cobrança de contrapartida sobre a área construída, as seguintes atividades de serviços:

I - sede de empresas e representações diplomáticas;

II - asilo, casa de repouso, casa de cuidados paliativos e apoio a pacientes, prestados em residências coletivas;

III - serviços de hospedagem.

§ 1º Em zonas de uso residencial exclusivamente unifamiliar e na ZE-1 do Decreto nº 322, de 1976, as atividades permitidas só poderão ocorrer em edificação de uso exclusivo.

§ 2º Os pedidos de licenciamento objeto deste artigo serão analisados pelo órgão municipal responsável pelo sistema viário, que avaliará a viabilidade da implantação da atividade em função do porte, dos possíveis impactos e da possibilidade de mitigação dos mesmos, podendo estabelecer restrições ou exigências específicas.

§ 3º O pleno funcionamento da atividade dependerá do cumprimento das normas e condições que visem ao controle dos impactos sonoros, a critério do órgão responsável, que poderá exigir a adoção de medidas mitigadoras para viabilizar a convivência da atividade com o uso residencial.

Art. 16. Fica permitida a transformação de uso para os usos comercial e de serviços nas áreas de uso residencial unifamiliar situadas nas Áreas de Planejamento 4 e 5 e com testada para as vias que integram o corredor de transporte BRT, aplicada a Taxa de Ocupação de cinquenta por cento, salvo se a legislação em vigor estabelecer percentual superior, obedecidos os demais parâmetros e condições em vigor.

Parágrafo único. Nos imóveis localizados na Avenida das Américas, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno e na Avenida Ayrton Senna, para a transformação de uso será cobrada contrapartida sobre a área construída.

Art. 17. Para os clubes existentes nas Áreas de Planejamento AP-5 e AP-3, com uso consagrado na forma da Lei Complementar nº 83, de 19 de junho de 2007, fica permitido que dez por cento da área do imóvel seja ocupada por outros usos permitidos para o local, mediante pagamento de contrapartida da referida área, obedecidos os demais parâmetros em vigor, de forma a colaborar com sua subsistência.

Parágrafo único. Fica vedada a construção multifamiliar nos clubes descritos no caput deste artigo.

Art. 18. Fica permitido o acréscimo de um pavimento de cobertura em edificações com mais de três pavimentos, construídas afastadas ou não afastadas nas divisas em conformidade com as condições da legislação em vigor, mediante pagamento de contrapartida sobre a área deste novo pavimento.

Art. 19. Em lotes com testada para mais de um logradouro, localizados em áreas onde o afastamento frontal mínimo seja superior a cinco metros, mantido o afastamento frontal obrigatório para um dos logradouros, será permitida a redução de afastamento frontal nos demais logradouros para cinco metros, mediante pagamento de contrapartida.

Art. 20. Fica permitida a implantação de estacionamento descoberto na área de afastamento frontal dos imóveis onde o afastamento frontal mínimo seja igual ou superior a cinco metros, mediante pagamento de contrapartida sobre as áreas das vagas.

Art. 21. Nos locais onde a legislação em vigor exigir mais de uma vaga de estacionamento por unidade é obrigatória a previsão de uma vaga por unidade, podendo as demais serem convertidas em pagamento de contrapartida sobre a área de vagas não cumpridas.

Art. 22. Para efeito de enquadramento na fórmula constante do § 9º do art. 9º da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, os pedidos formulados com base nos arts. 10, 11, 12 e 18. desta Lei Complementar obedecerão aos seguintes fatores abaixo, independente do uso, onde:

Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

Ad = Área descoberta

I - se praticada pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica: Ac, Acpp e Ad = 0,6; e

II - se praticada pelo proprietário:  $Ac, Acpp$  e  $Ad = 0,4$ .

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica aos hotéis licenciados com base na Lei Complementar nº 108, de 25 de novembro de 2010, adotando-se para estes casos os critérios de cálculo da Lei Complementar nº 192, de 2018, aplicados a todos os pavimentos já construídos que excedam ao gabarito vigente na zona ou subzona em que se situem.

§ 2º Para as demais situações, ficam mantidos os fatores constantes da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018.

Art. 23. O disposto nesta Lei Complementar não exige o cumprimento do disposto nas seguintes normas:

I - legislações de preservação do patrimônio natural, cultural e da paisagem;

II - normas relativas aos cones de aproximação nas Zonas de Proteção de Aeródromo;

III - faixas non aedificandi e faixas marginais de proteção de corpos hídricos, rodovias e ferrovias;

IV - normas referentes ao sombreamento na orla;

V - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico e demais regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ;

VI - normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

VII - normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho ou órgão afim; e

VIII - demais normas relacionadas ao uso específico da edificação.

Art. 24. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, mantidas as disposições da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, não alteradas pela presente Lei Complementar.

Art. 25. Ficam revogados o § 4º do art. 7º; § 5º do art. 9º; os arts. 10. e 13, todos da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018.

Art. 26. Fica revogado o Decreto nº 6.159, de 30 de setembro de 1986, mediante contrapartida a ser definida pelo Poder Executivo.

Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2020

MARCELO CRIVELLA

D.O. RIO de 20.08.2020