



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

AUDIÊNCIA PÚBLICA – 06/10/2009

Esta Audiência visa atender ao disposto no § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001)

Objeto da Audiência:

Os dispositivos referentes ao tema **URBANISMO** contidos no Substitutivo nº 3 ao Projeto de Lei Complementar nº 25/2001, bem como as emendas referentes a estes dispositivos, enviadas pelo Poder Executivo.

Segue em anexo o texto de capítulos referentes à Política Urbana do substitutivo nº 3, sendo destacadas as alterações propostas pelas emendas do Poder Executivo. (Lembramos que há referências a estes temas em outros dispositivos)



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS GERAIS DE REGULAÇÃO URBANÍSTICA

Art. *O uso e ocupação do solo no território municipal estão condicionados ao controle das densidades demográficas, mediante o estabelecimento de limites de construção, em função da disponibilidade de infra estrutura e da proteção ao meio ambiente e à memória urbana.*

§1º *Os limites de construção serão estabelecidos, primordialmente, pelos Índices de Aproveitamento de Terreno – IAT, fixados para o cálculo da Área Total Edificável – ATE e, complementarmente, por outros parâmetros urbanísticos e de proteção, previstos no Artigo 35 (Seção II, Capítulo I, Título III).*

~~Art. 25~~–§ 2º Para efeitos desta Lei Complementar, índice de aproveitamento de terreno é a relação entre a área edificável permitida e a área do terreno.

§3º ~~Parágrafo único.~~ Os instrumentos de controle do uso e ocupação do solo estabelecerão índices de aproveitamento de terreno ~~que~~ poderão ser iguais ou diferenciados ~~para~~ dentro de um mesmo bairro segundo suas características específicas e critérios de planejamento, respeitados os valores *máximos* definidos no Anexo VII desta Lei Complementar.

§4º *Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar.*

Art. 24. Para o controle do uso e ocupação do solo são utilizados, além dos instrumentos citados no inciso I do Art. 23 desta Lei Complementar, a seguinte legislação:

- I- instrumentos legais que disciplinem os Planos de Estruturação Urbana, no que se refere à forma de ocupação do solo;
- II- instrumentos legais que disciplinem as Áreas de Especial Interesse, no que se refere à forma de ocupação do solo;
- III- instrumentos legais que disciplinem as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e as Áreas de Proteção do entorno de Bens Tombados *e as Unidades de Conservação da Natureza*, no que se refere à forma de ocupação do solo;
- ~~IV—legislação ambiental;~~
- V- demais normas administrativas.

~~Parágrafo único.~~ Os índices de aproveitamento de terreno definidos no Anexo VII valerão para cada bairro, obedecidos os índices e parâmetros mais restritivos resultantes da aplicação da legislação urbanística em vigor.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO

Seção I

Dos Planos, Programas e Projetos da Administração Municipal

Art.47. O Plano Regional constitui o instrumento que define as diretrizes, objetivos e ações para uma Região de Planejamento, de acordo com o disposto nesta Lei Complementar.

§1º O Plano Regional conterà:

- I- Diagnóstico Regional;



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

- II- articulação das políticas públicas setoriais conforme previstas nesta Lei Complementar;
- III- indicação de planos e programas setoriais;
- IV- projetos e ações da administração para a área;
- V- metas e prazos para a implementação de ações;
- VI- definição da forma de acompanhamento;
- VII- previsão orçamentária.

§2º Poderão se constituir em instâncias de planejamento e cooperação na articulação intersetorial, a qual se refere o inciso II do §1º deste artigo, o Plano Estratégico, a Agenda 21 e outras instâncias que venham a ser criadas com esta finalidade ou afins.

Art.48. O Plano Setorial espacializa políticas públicas, estabelece programas setoriais e indica a articulação das ações de órgãos setoriais da Administração.

Parágrafo único. O Programa Setorial trata da estruturação de um conjunto de metas e ações para implementação de uma ou mais políticas públicas afins, indicadas neste Plano Diretor.

Art.49. O Projeto Urbano será elaborado ***para implementar políticas, diretrizes, planos e programas propostas por este Plano Diretor***, com os seguintes objetivos:

- I- requalificação de áreas da Cidade;
- II- dinamização de economias locais;
- III- implantação ou ampliação de infra-estruturas urbanas ***e de transportes coletivos***;
- IV- recuperação do patrimônio histórico;
- V- implementação ou complementação de políticas, diretrizes, planos e programas.

Parágrafo único. O Projeto Urbano poderá ser:

- I- de iniciativa do Poder Público, quando sua realização for prioritária para o interesse coletivo;
- II- de iniciativa privada, quando constituir-se como proposta voluntária de agente ou conjunto de agentes privados;
- III- vinculado à implementação de uma operação urbana consorciada.

Seção II

Do Plano de Estruturação Urbana (PEU)

Art.50. O Plano de Estruturação Urbana é o instrumento ***que estabelece as diretrizes para o desenvolvimento local e, segundo as quais, atualiza e aprimora a legislação urbanística*** ~~de revisão de índices e parâmetros urbanísticos, dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo~~ para um bairro ou um conjunto de bairros.

Parágrafo único. O Plano de Estruturação Urbana será elaborado nos casos em que for necessária revisão da legislação urbanística instituída pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art.51. O Plano de Estruturação Urbana terá como conteúdo:

- I- alteração ou detalhamento das intensidades de uso e ocupação e de parâmetros definidos na legislação urbanística vigente, obedecida a nomenclatura e conceitos estabelecidos neste Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II- diretrizes para o desenvolvimento e para a preservação e proteção do ambiente natural e cultural, quando for o caso;
- III- estrutura viária básica;
- IV- indicação de áreas sujeitas à intervenção conforme o disposto no Anexo IV deste Plano Diretor pela declaração de Área de Especial Interesse - AEI.

Parágrafo único. O Plano de Estruturação Urbana não poderá exceder os índices de aproveitamento de terreno



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

definidos no Anexo VII deste Plano Diretor, nas legislações das Áreas de Especial Interesse e os definidos para as Unidades de Conservação da Natureza.

CAPITULO III

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Das Áreas de Especial Interesse

Art.52. Áreas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, são espaços da Cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais Zonas ou Subzonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano e formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para as Zonas e Subzonas que as contêm.

Parágrafo único. Cada Área de Especial Interesse receberá apenas uma das seguintes denominações e conceitos:

I- Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) é aquela destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana;

II- Área de Especial Interesse Social (AEIS) é aquela ~~ocupada por favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais, destinadas a programas específicos de urbanização e regularização fundiária;~~ **destinada a Programas Habitacionais de Interesse Social – HIS, abrangendo as seguintes modalidades:**

a) áreas ocupadas por favelas e loteamentos irregulares;

b) conjuntos habitacionais de promoção pública de interesse social e em estado de degradação;

c) imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados em áreas infra-estruturadas, identificadas como adequadas para a implementação de Programas Habitacionais de Interesse Social.

III- Área de Especial Interesse Ambiental (AEIA) é aquela destinada à criação de Unidade de Conservação ou à Área de Proteção do Ambiente Cultural, visando à proteção do meio ambiente natural e cultural;

IV- Área de Especial Interesse Turístico (AEIT) é aquela com potencial turístico e para qual se façam necessários controle de usos e atividades, investimentos e intervenções visando ao desenvolvimento da atividade turística;

V- Área de Especial Interesse Funcional (AEIF) é aquela caracterizada por atividades de prestação de serviços e de interesse público que exija regime urbanístico específico;

VI- Área de Especial Interesse Agrícola (AEIG) é aquela destinada à manutenção da atividade agropecuária, podendo abranger as áreas com vocação agrícola e outras impróprias à urbanização ou necessárias à manutenção do equilíbrio ambiental, recuperáveis para o uso agrícola.

Seção II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art.53. Lei específica de iniciativa do Poder Executivo poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos dos artigos 5º a 8º do Estatuto da Cidade.

§1º O disposto no caput deste artigo se aplicará a imóveis localizados na Macrozona de Ocupação Incentivada conforme disposto nesta Lei Complementar.

§2º Não será alcançado pelo disposto neste artigo, o imóvel:

I- inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados ~~utilizado pelo possuidor exclusivamente para sua moradia ou de sua família,~~ desde que **o possuidor** não seja proprietário de outro imóvel;

II- não edificado, parcialmente ocupado ou vazio, com atividade econômica regularmente inscrita no órgão municipal competente que requeira espaços livres para seu funcionamento;

III- **inserido em área proposta em decreto vigente de desapropriação em função de projeto ou programa municipal, estadual ou federal;**



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

- IV- esteja em Áreas de Preservação Permanente, Zona de Conservação Ambiental e Unidade de Conservação da Natureza, ou em áreas que sejam objeto de estudos que visem sua transformação em qualquer destas categorias;**
- V- onde exista contaminação do solo ou subsolo ativa ou em processo de remediação;**
- VI- terrenos de dimensões significativas, alta taxa de permeabilidade e presença de vegetação que cumpram função ecológica ou serviços ambientais à cidade e que devam ser mantidos.**

§3º Os imóveis tombados e preservados abandonados estarão sujeitos a utilização compulsória a ser regulamentada em lei.

Art. 54. Nos termos da lei específica, poderá ser considerado subutilizado o solo urbano com edificação:

- I** — em ruínas ou que tenha sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio;
- II** — cuja área total edificada seja inferior à duzentos e cinquenta metros quadrados e que não exceda a cinquenta por cento do índice de aproveitamento básico do terreno estabelecido para a área;
- III** — cuja área total edificada seja igual ou superior à estabelecida no inciso anterior quando abrigar atividade econômica notoriamente incompatível com o porte da edificação por período superior a dois anos.

Art. . Lei municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo, determinará as áreas e os critérios para a aplicação do parcelamento, edificação ou de utilização compulsórios, nos termos dos artigos 5º ao 8º da Lei Federal 10.257 - Estatuto da Cidade.

§1º Os critérios de aplicação do parcelamento, edificação ou de utilização compulsórios para imóveis localizados em Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e em Áreas de Especial Interesse Social destinada a produção habitacional de interesse social, serão definidos, respectivamente, pela legislação específica e pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de que trata o Art. 150 (Seção I, Capítulo IV, Título IV) desta lei Complementar.

§2º Os imóveis sujeitos a aplicação da legislação específica referida neste artigo e no parágrafo anterior serão identificados pelo Poder Executivo Municipal e seus proprietários notificados.

§3º Os proprietários deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso.

§4º O parcelamento, construção ou utilização de imóvel identificado para fins de aplicação deste instrumento deverá ser iniciado no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto pelo Poder Executivo Municipal.

Art.55. O proprietário fará averbar no Cartório de Registro de Imóveis a notificação para cumprimento da obrigação expedida pelo Poder Executivo.

Art. . O parcelamento, construção ou utilização de imóvel identificado para fins de aplicação deste instrumento deverá respeitar os prazos máximos estabelecidos pelo Art. 441 da Lei Orgânica do Município.

Seção III

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art.56. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos para o parcelamento, a edificação ou a utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, será aplicado Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, nos termos do artigo 7º do Estatuto da Cidade , **sem prejuízo da progressividade prevista no inciso I do Parágrafo 1º do Art. 156 da Constituição Federal.**

Parágrafo único. O valor da alíquota anual do imposto a ser aplicado no primeiro ano de incidência do IPTU progressivo será igual a duas vezes o valor vigente anterior à aplicação da progressividade, que duplicará anualmente até §1º A lei específica, a que se refere o caput do artigo 53 desta Lei Complementar, fixará a alíquota anual do imposto, a qual não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento, sendo vedada a concessão de isenção ou anistia.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, será mantida a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida ao Poder Público a prerrogativa de que trata o artigo 57 desta Lei Complementar.



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

Seção IV

Da Desapropriação com pagamento em títulos

Art.57. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Seção V

Do Direito de Preempção

Art.58. O Poder Público poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares nos termos dos artigos 25 a 27 **da Lei Federal 10.257**, do Estatuto da Cidade.

§1º O direito de preempção a que se refere o caput será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I- regularização fundiária;
- II- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III- constituição de reserva fundiária;
- IV- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§2º Lei municipal delimitará as áreas nas quais incidirá o direito de preempção, enquadrando-as em uma ou mais das finalidades enumeradas no parágrafo único do art. 25 do Estatuto da Cidade, fixando o prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

Art. 59. Quando for sua intenção alienar o imóvel, localizado nas áreas citadas no § 2º do art. 58, o proprietário deverá notificar o Município para que, no prazo máximo de trinta dias, este manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§4º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§5º Ocorrida à hipótese prevista no § 4º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VI

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art.60. Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, o Poder Executivo poderá outorgar o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo estabelecidos no Anexo VIII deste Plano Diretor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário nos termos dos artigos 28 a 31 do Estatuto da Cidade.

~~§1º A outorga onerosa a qual se refere este artigo poderá ser exercida na Macrozona de Ocupação Controlada ou em Áreas Sujetas à Intervenção nas Macrozonas Condicionada, Incentivada e Assistida, em Áreas de Especial Interesse, ou em Operações Urbanas delimitadas para este fim.~~



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

§1º Entende-se como coeficiente de aproveitamento, básico ou máximo, a relação entre a área do terreno e a área edificável permitida, definida para efeito da aplicação do instrumento outorga onerosa do direito de construir.

§2º Nas áreas em que o índice de aproveitamento de terreno máximo permitido para o bairro pelo Anexo VII for inferior ao coeficiente básico de aproveitamento de terreno definido no Anexo VIII desta Lei, não será aplicada a outorga onerosa do direito de construir.

~~§2º As Áreas de Especial Interesse ou as Operações Urbanas delimitadas para fins de aplicação de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderão ser estabelecidas nas seguintes condições:~~

~~I — ao longo de eixos estruturadores;~~

~~II — em áreas de abrangência dos centros de comércio e serviços;~~

~~III — em áreas objeto de investimentos públicos e privados para adensamento ou expansão da malha urbana;~~

~~IV — em áreas sob impacto de grandes empreendimentos comerciais;~~

~~V — em áreas onde a Lei alterar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo.~~

§3º A outorga onerosa a qual se refere este artigo somente poderá ser exercida em Áreas Sujeitas à Intervenção previstas no Anexo IV e definidas em lei como Áreas de Especial Interesse Urbanístico ou de Operações Urbanas Consorciadas.

§4º A outorga onerosa do direito de alteração de uso somente será permitida nas áreas declaradas como Áreas de Especial Interesse ou de Operação Urbana Consorciada.

§5º A lei que regulamentar Operação Urbana Consorciada poderá reduzir os coeficientes de aproveitamento básicos e máximos para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art.61. A definição de coeficientes básicos e máximos de aproveitamento do terreno para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir tem como referência a capacidade da infra-estrutura, a acessibilidade a equipamentos e serviços, a proteção ambiental e cultural e os vetores de crescimento da Cidade conforme disposto neste Plano Diretor.

~~Parágrafo único. As Áreas de Especial Interesse e as Operações Urbanas poderão estabelecer alterações nos limites estabelecidos como coeficientes de aproveitamento, desde que inferiores ao coeficiente máximo e superiores ao coeficiente básico estabelecidos no Anexo VIII desta Lei Complementar.~~

Art.62. A regulamentação definirá as formas de aplicação e de cálculo para determinação do valor da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir, podendo instituir, conforme o caso, fatores de redução baseados em critérios de planejamento, de estímulo ao desenvolvimento e de interesse social.

§1º A regulamentação poderá conceder isenções parciais ou totais, nos seguintes casos:

I- edificação residencial de interesse social;

II- edificação em área contígua à Área de Especial Interesse Social;

III- edificação para fins culturais;

IV- equipamento público.

§2º O direito de construir acima do coeficiente básico será adquirido mediante a compra de potencial adicional de construção oferecido pelo Poder Executivo em leilões públicos.

§3º O Poder Executivo fixará, em período não inferior a um ano, o estoque público de potencial adicional de construção a ser oferecido e sua distribuição espacial, para os casos que se enquadrem no parágrafo único do artigo 61.

§4º Considera-se estoque público de potencial adicional de construção a reserva de área edificável virtual, em metros quadrados, associada a uma porção do território e disponibilizada pelo Município para outorga onerosa, por período pré-determinado.

§5º O valor econômico da contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário em decorrência da outorga onerosa do direito de construir será definido por unidade de área de potencial construtivo outorgado pelo Poder Público e seguirá um índice corrigido, no mínimo trimestralmente, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

Município.

§6º O direito de construir adquirido através de outorga onerosa conforme disposto no Estatuto da Cidade, poderá ser convertido em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC em áreas de Operação Urbana, mediante valor definido no momento do reconhecimento desse direito pelo Poder Executivo.

Art.63. O Poder Executivo ~~poderá autorizar~~ **somente autorizará** a outorga onerosa do direito de alteração de uso em Áreas de Especial Interesse **Urbanístico** e em Operações Urbanas nos termos dispostos pelo Estatuto da Cidade, mediante contrapartida financeira calculada com base no valor do metro quadrado relativo ao tipo de uso original e o valor decorrente da expectativa de valorização do empreendimento em decorrência da transformação proposta pelo interessado, devendo seguir um índice corrigido, no mínimo trimestralmente, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no Município.

§1º A outorga mencionada no caput desse artigo dependerá de avaliação favorável do seu impacto de vizinhança, incluindo a consulta aos moradores em caso de área estritamente residencial.

§2º É isenta de contrapartidas a outorga do direito de alteração de uso concedida para implantação de:

- I- equipamentos públicos e comunitários;
- II- empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art.64. As receitas auferidas com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão repartidas entre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Fundo Municipal de Habitação, na proporção de cinquenta por cento da arrecadação, ou diretamente aplicadas através de obras e melhorias, obedecida sua equivalência, com as finalidades previstas nos incisos I a IX do artigo 26 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Quando provenientes de imóvel situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural - APAC ou Área de Entorno de Bem Tombado, o percentual das receitas referentes ao Fundo Municipal de Habitação será destinado ao Fundo Municipal de Conservação do Patrimônio Cultural.

Seção VII

Da Transferência do Direito de Construir

Art.65. A transferência do direito de construir, a que se refere o Estatuto da Cidade, será admitida em áreas de Operação Urbana e somente será autorizada para os seguintes fins:

- I- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III- atendimento a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

~~§1º Parágrafo único.~~ A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§2º. A transferência do direito de construir em áreas delimitadas como Áreas de Especial Interesse Social, incluídas em Operação Urbana Consorciada, dependerá de regulamentação no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art.66. A utilização do potencial construtivo passível de transferência, nos termos dispostos no Estatuto da Cidade, deverá obedecer coeficiente de equivalência entre os imóveis cedente e receptor, podendo ser total ou parcialmente convertido em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC em áreas de Operação Urbana.

Art.67. Os documentos referentes à transferência e à alienação do direito de construir serão averbados no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel cedente e do receptor, quando aplicável.

Parágrafo único. Exercido o direito de transferência, o potencial transferido não poderá, em nenhuma hipótese, ser novamente imputado ao terreno cedente ou à parte dele, salvo mediante outorga onerosa do direito de construir, na hipótese de revogação da restrição anteriormente incidente sobre o imóvel.

Art.68. Os recursos obtidos pela transferência de potencial construtivo de imóveis tombados ou sujeitos a qualquer



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

forma de proteção ambiental ou cultural serão obrigatoriamente aplicados na sua recuperação e conservação.

Seção VIII

Das Operações Urbanas *Conso*rciadas

Art.69. Considera-se operação urbana *conso*rciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Lei específica aprovará a operação urbana e seu respectivo plano, com o conteúdo mínimo constante do artigo 33 do Estatuto da Cidade.

Art. . As operações urbanas consorciadas deverão apresentar *Avaliação Técnica Multidisciplinar no cumprimento do disposto no Inciso 5 do Artigo 33 da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.*

§1º A Avaliação de que trata o caput deste artigo se configurará em estudos técnicos para identificação e avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação da Operação Urbana Consorciada, com base em análise da situação pré-existente mediante simulações dos diferentes cenários decorrentes da aplicação das novas normas de ocupação do solo, das propostas de alterações viárias e de todas as demais intervenções previstas no Plano da Operação Urbana Consorciada, avaliando sua repercussão na estrutura urbana local, regional, no contexto social e na dinâmica econômica da área de estudo e de sua vizinhança.

§2º Os estudos deverão organizar e classificar as medidas necessárias para consolidação ou potencialização dos efeitos positivos, e para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos identificados.

§3º A Avaliação Técnica Multidisciplinar será o documento de referência para a realização de audiências públicas e para discussão do Projeto de Lei que institui a Operação Urbana Consorciada.

Art.70. A operação urbana deverá ser delimitada em área indicada no Anexo IV – Áreas Sujeitas a Intervenção, e será constituída pela área diretamente relacionada com sua finalidade e por sua área de influência ou de entorno imediato.

§1º Considera-se finalidade básica da operação urbana *conso*rciada aquela contida em um dos itens abaixo:

- I- implantação de infra-estrutura em geral e rede estrutural de transporte viário;
- II- execução de programa ou projeto habitacional de interesse social;
- III- implantação de equipamento urbano e comunitário;
- IV- criação de espaço público de lazer e área verde;
- V- requalificação de área de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§2º Poderão ser previstas nas operações urbanas, entre outras medidas, a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes e a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art.71. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VI do art. 33 do Estatuto da Cidade, serão aplicados exclusivamente na própria área objeto da operação urbana, obedecido o disposto na lei específica da sua criação.

Parágrafo único. A lei específica que aprovar a operação urbana poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação, observado o artigo 34 do Estatuto da Cidade.

Seção IX

Da Urbanização Conso

rciada

Art.72. A urbanização conso

rciada será utilizada em empreendimentos conjuntos de iniciativa privada e dos poderes públicos federal, estadual e/ou municipal, sob a coordenação deste último, visando à integração e à divisão de competências e recursos para a execução de projetos e obras específicos, com a participação de recursos privados obtidos através de contrapartidas dos proprietários, de consórcios ou da aplicação dos instrumentos de gestão do uso e



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

ocupação do solo.

Parágrafo único. A urbanização consorciada poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público ou através de propostas dos interessados, avaliado o interesse público pelo órgão responsável pelo planejamento urbano do Município e ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.

Art.73. Poderão ser objeto de urbanização consorciada, áreas parceladas e ocupadas irregularmente, sem as obras de urbanização previstas em lei e com inobservância às normas de proteção ambiental, que apresentam malha urbana desarticulada e deficiência de infra-estrutura, carência de serviços públicos e de áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. As áreas nas quais for necessário o estabelecimento de regime urbanístico especial ou a adequação dos parâmetros urbanísticos à efetiva ocupação, serão declaradas Áreas de Especial Interesse.

Art.74. A lei disporá sobre a disciplina de aplicação da urbanização consorciada.

Seção X

Do Consórcio Imobiliário

Art.75. É facultado ao proprietário de imóvel público ou privado, incluindo aquele proprietário de área atingida pela obrigação de que tratam os artigos 53 e 56 desta Lei Complementar, requerer ao Poder Executivo o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do bem, nos termos do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo anterior.

§3º A recusa do Município em aprovar o consórcio imobiliário não desobriga o proprietário a cumprir o disposto no artigo 5º do Estatuto da Cidade.

§4º O prazo de aplicação de instrumentos compulsórios fica suspenso até o Município responder a solicitação de consorcio imobiliário , presumindo-se a negativa no prazo máximo de noventa dias.

Seção XI

Da Operação Interligada

Art.76. Constitui operação interligada a alteração autorizada pelo Poder Público de determinados parâmetros urbanísticos mediante contrapartida dos interessados, nos limites e na forma definidos em lei.

Parágrafo único. A lei que regulamenta a Operação Interligada deverá ter suas disposições adequadas aos instrumentos dispostos nesta Lei Complementar.

Art.77. Para efeito de utilização das operações interligadas serão estabelecidas as contrapartidas dos interessados calculadas proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado pela alteração de parâmetros urbanísticos, sob a forma de:

- I- recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II- obras de infra-estrutura urbana;
- III- terrenos e habitações destinados à população de baixa renda;
- IV- recuperação do meio ambiente ou do patrimônio cultural.

§1º A realização de operação interligada dependerá, sempre, ~~de parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana~~ **da previsão na legislação específica ou local de alteração de índices e parâmetros urbanísticos especificamente para este fim.**

§2º Quando o objeto da operação interligada for bem tombado ou sujeito à qualquer forma de proteção ambiental ou cultural ou ainda estiver situado em Unidade de Conservação, Área de Especial Interesse Ambiental – AEIA, Área de



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

Proteção do Ambiente Cultural – APAC ou Área de Entorno de Bem Tombado, ouvidos o Conselho Municipal de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, conforme o caso, os recursos obtidos serão obrigatoriamente aplicados em favor da conservação ambiental ou cultural.

Seção XII

Do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV

Art.78. O Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, é o instrumento destinado à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação de um empreendimento ou de uma atividade econômica em um determinado local e a identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos **e terá prazo de validade regulamentada em legislação específica.**

Parágrafo único. O instrumento a que se refere o caput deste artigo abrange execução de obras e concessão de alvarás de funcionamento de atividades, tanto da iniciativa privada quanto pública que, de acordo com as suas características estarão sujeitas à apresentação do RIV.

Art.79. O Relatório de Impacto de Vizinhança deverá conter:

- I- definição dos limites da área impactada em função do porte do empreendimento e/ou atividades e das características quanto ao uso e localização **e condições de acessibilidade;**
- II- avaliação técnica quanto as interferências que o empreendimento e/ou atividade possa causar na vizinhança;
- III- descrição das medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou atividade e seus procedimentos de controle;
- IV- **análise da intensificação do uso e ocupação do solo, a geração de viagens de pessoas e veículos motorizados ou não, relacionado à demanda por transporte público e tráfego viário.**

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do RIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Público Municipal a qualquer interessado.

Seção XIII

Da Readequação de Potencial Construtivo *no Lote*

~~Art.80. Para efeito desta Lei Complementar, entende-se como readequação de potencial construtivo, a concessão de parâmetros urbanísticos menos restritivos do que os estabelecidos pela legislação em vigor, desde que não ultrapassada a Área Total Edificável permitida para a totalidade do terreno, nas seguintes situações:~~

Art.80. Entende-se por readequação de potencial construtivo de lote parcialmente atingido por projeto ou ação de interesse público, a possibilidade de utilização integral da área do lote original para o cálculo da Área Total Edificável a ser aplicada em sua porção remanescente, nas seguintes situações:

- 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;
- IV- incentivo à renovação de áreas e imóveis degradados.

~~Art.81. Para fins de cálculo da Área Total Edificável, nos casos previstos no artigo anterior, o Índice de Aproveitamento do Terreno poderá ser aplicado sobre a totalidade do terreno, incluída a parte atingida por Projeto de Alinhamento, ou outro projeto de interesse público, quando for o caso.~~

Parágrafo único. No caso do inciso I ~~do artigo anterior~~ **deste artigo** não serão computados, para efeito de cálculo da Área Total Edificável, a área construída dos prédios tombados ou preservados.

Art. . 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.

Art.82. Para os casos mencionados no artigo NOVO (Seção XIII, Capítulo III, Título III) a licença dependerá de



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

parecer favorável *dos órgãos de tutela de patrimônio cultural e de meio ambiente, nos casos dos incisos I e II respectivamente.*

~~I- Conselhos Municipais de Patrimônio Cultural e de Política Urbana, no caso do inciso I;~~

~~II- Conselhos Municipais de Meio Ambiente e de Política Urbana, no caso do inciso II.~~

Seção XIV

Da Concessão Urbanística

Art. . Entende-se por concessão urbanística a delegação pelo Poder Executivo à iniciativa privada da realização de intervenções urbanísticas em regiões determinadas do Município, mediante regras expressas em Lei específica, com o objetivo de implementar as diretrizes expressas nesta Lei Complementar.

§1º A Lei específica de iniciativa do Poder Executivo poderá delegar, mediante licitação à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações quando necessários à implementação de diretrizes desta Lei Complementar pela aplicação da Concessão Urbanística.

§2º A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§3º A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257/ 2001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§4º A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e no que couber, pelo disposto nas legislações específicas que regem a matéria no Município do Rio de Janeiro.



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

ANEXO VII - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO DE TERRENO - IAT

Macrozona de Ocupação	Bairros	Exceções	Índice de Aproveitamento de Terreno	
INCENTIVADA	Centro		5	
	Saúde			
	Gamboa			
	Santo Cristo			
	Caju		3	
			Av. Brasil	4
	Catumbi			4
	Estácio			
	Rio Comprido			
	Cidade Nova			11
	São Cristóvão			6
	Mangueira			
	Benfica			
	Vasco da Gama			
	Praça da Bandeira			3,5
	Tijuca			
	Maracanã			
	Vila Isabel			
	Andaraí			
	Grajaú			
	Manguinhos			2,5
			Rua Leopoldo Bulhões	3
			Av. dos Democráticos	3
			Av. Brasil	4
	Bonsucesso			4
	Ramos			
	Olaria			
	Maré			3
			Av. Brasil	4
	Jacaré			3
	Jacarezinho			
			Av. Dom Helder Câmara	4
	Engenho de Dentro			4
	S. Francisco Xavier			
	Rocha			
	Riachuelo			
	Sampaio			
	Engenho Novo			
	Lins de Vasconcelos			
	Todos os Santos			
	Cachambi			
	Méier			
	Água Santa			
Encantado				
Piedade				
Abolição				
Pilares				
Campinho			4	
Madureira				
Vaz Lobo				
Quintino Bocaiuva			3,5	



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

Macrozona de ocupação	Bairros	Exceções	Índice de Aproveitamento do Terreno
	Cascadura		
		Av. Dom Helder Câmara	4
INCENTIVADA	Engenheiro Leal		3,5
	Cavalcanti		
	Vicente de Carvalho		
	Vila Kosmos		
	Vila da Penha		
	Vista Alegre		
	Irajá		
	Colégio		
	Marechal Hermes		
	Bento Ribeiro		
	Oswaldo Cruz		
	Turiaçu		2,5
	Rocha Miranda		
	Honório Gurgel		
	Higienópolis		3
	Maria da Graça		
		Av. Dom Helder Câmara	4
	Del Castilho		3,5
		Av. Dom Helder Câmara	4
	Inhaúma		3,5
	Engenho da Rainha		
	Tomás Coelho		
	Complexo do Alemão		
	Penha		4
	Penha Circular		
	Brás de Pina		
	Cordovil		2,5
	Parada de Lucas		
	Vigário Geral		
		Av. Brasil	4
	Jardim América		2,5
		Rodovia Pres. Dutra	4
	Guadalupe		3,5
	Coelho Neto		
	Acari		
	Barros Filho		
		Av. Brasil	4
	Anchieta		3,5
	Parque Anchieta		
	Ricardo de Albuquerque		
	Costa Barros		
	Pavuna		3,5
	Parque Columbia		
		Rodovia Pres. Dutra	4
	Jacarepaguá- parcial (4)		2
	Anil		
	Gardênia Azul		
	Curicica		
	Cidade de Deus		3
	Freguesia		
	Pechincha		
	Praça Seca		
	Vila Valqueire		



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

Macrozona de Ocupação	Bairros	Exceções	Índice de Aproveitamento de Terreno
INCENTIVADA			
	Taquara		4
	Tanque		
	Ribeira		2
	Zumbi		
	Pitangueiras		
	Cacuia		
	Jardim Guanabara		
	Jardim Carioca		
	Praia da Bandeira		
	Cocotá		
	Bancários		
	Freguesia		
	Tauá		
	Moneró		
	Portuguesa		
	Galeão		
	Cidade Universitária		
	Deodoro		3,5
	Vila Militar		
	Campo dos Afonsos		
	Jardim Sulacap		
	Magalhães Bastos		
	Realengo		
		Av. Brasil	4
ASSISTIDA	Padre Miguel		3,5
	Bangu		
	Senador Camará		
	Gericinó		2,5
	Campo Grande		3,5
	Santíssimo		2,5
	Senador Vasconcelos		
	Inhoaíba		
	Cosmos		
	Paciência		2,5
	Santa Cruz		3
	Sepetiba		1,5
(4) área não abrangida pelo Decreto 3.046, de 27 de abril de 1981			
Macrozona de Ocupação	Bairros	Exceções	Índice de Aproveitamento de Terreno
CONTROLADA	Centro - Area Central 2 (1)		11
	Paquetá		1,5
	Santa Teresa		
	Flamengo		2,5
	Glória		
	Catete		
	Laranjeiras		
	Cosme Velho		
	Botafogo		
	Humaitá		
	Leme		
	Copacabana		



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

	Ipanema		
	Leblon		
	Lagoa		
	Jardim Botânico		
	Gávea		
	São Conrado		
	Vidigal		
	Rocinha		
	Urca		1,5
	Alto da Boa Vista		1
CONDICIONADA	Joá		1
	Itanhangá		1,5
	Barra da Tijuca (3)		1,5
		Núcleos Subzona A-18 (2)	3
	Jacarepaguá - parcial (3)		1,5
		Subzona A-37 (2)	3
	Recreio dos Bandeirantes		1,5
	Camorim		
	Vargem Pequena		
	Vargem Grande		1
		Av. das Américas	1,5
	Barra de Guaratiba		1,5
	Pedra de Guaratiba		
	Guaratiba		
	Grumari		APA
(1) Decreto 322, de 3 de março de 1976			
(2) Decreto 3.046, de 27 de abril de 1981			
(3) Hotéis situados em área abrangida pelo Decreto 3.046, de 27 de abril de 1981, tem Índice de Aproveitamento de Terreno (IAT) definido por legislação específica.			



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

ANEXO VIII

COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO DE TERRENO PARA APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR

MACROZONA DE OCUPAÇÃO	BAIRROS / ÁREAS PASSÍVEIS DE OUTORGA ONEROSA	COEFICIENTE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE APROVEITAMENTO MÁXIMO
CONTROLADA	Centro - Área Central 2 (1)	11	15
	Demais Áreas da Macrozona	2,5	3,5
INCENTIVADA	AEIU Porto do Rio (2)	5	10-12
	Av. Brasil	4	5,5
	Av. Dom Helder Câmara	4	5
	Vias integrantes do eixo viário T5	3,5	4,5
	Rodovia Presidente Dutra	4	4,5
	Estrada do Galeão	2	3
CONDICIONADA	Barra da Tijuca, Itanhangá	1,5	2
	Barra da Tijuca: Núcleos da Subzona A-18 (3)	3	4
	Jacarepaguá: Subzona A-37 (3)	3	6
	Recreio, Vargem Pequena, Camorim, Vargem Grande	1,5	3
ASSISTIDA	Av. Brasil	3,5	4

(1) Decreto nº 322, de 3 de março de 1976

(2) Decreto nº 20.658, de 19 de outubro de 2001

(3) Decreto nº 3.046, de 27 de abril de 1981