

Decreto RIO nº 40405 de 23 de julho de 2015

Regulamenta a aplicação da Lei Complementar n.º 99 de 23 de setembro de 2009 e da Lei Complementar n.º 157 de 9 de julho de 2015

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

DECRETA

Art. 1.º Fica permitida a ampliação horizontal nos pavimentos de cobertura previstos pela legislação em vigor até o plano das fachadas, excluídas as varandas, sacadas e saliências, nas edificações a serem construídas no Município, na forma e condições estabelecidas na Lei Complementar n.º 99 de 23 de setembro de 2009.

§ 1.º A disposição instituída no caput não se aplica às IV, V e VI Regiões Administrativas.

§ 2.º O prazo para requerimento de licenciamento com os benefícios deste artigo será 30 de setembro de 2016.

Art. 2.º 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 – garantir espaço non aedificandi necessário dentro do lote em toda a altura da edificação de modo a permitir a circulação de ar e o atendimento aos prismas e afastamentos destinados à iluminação e ventilação da edificação;

IV – no caso de edificações na orla marítima, que as obras estejam de acordo com a Lei Complementar n.º 47, de 1.º de dezembro de 2000, regulamentada pelo Decreto n.º 20.504, de 13 de dezembro de 2001;

V – que as obras não impliquem em aumentos do gabarito e da Área Total Edificável – ATE da edificação, sendo que, em caso de acréscimo desta, somente mediante o pagamento de contrapartida ao Município de quantia prevista no art. 3.º, incisos I, II e III da Lei Complementar n.º 99 /2009.

§1.º A aceitação implicará no imediato cadastramento, para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.

§2.º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de toda a documentação necessária ao pedido de licença, de acordo com as normas vigentes.

§3.º 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. 3.º É permitida a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo, existentes até a data da publicação da Lei Complementar n.º 157 de 9 de julho de 2015, na forma prevista no artigo 3.º da Lei Complementar nº 99/2009.

§1.º O previsto no caput deste artigo aplica-se às áreas mencionadas no §1.º do art. 1.º.

§ 2.º Considerar-se-ão existentes à data de publicação da Lei Complementar n.º 157/2015, as obras que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e tetos ou cobertura construídos.

§3.º As obras a que se refere o caput deste artigo deverão atender aos incisos I, II e IV e parágrafos do art. 2.º e às 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.

§ 4.º Será tolerado o aproveitamento da área dos prismas e afastamentos, ao nível do térreo, respeitando-se os requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade, ficando sujeito ao pagamento de uma contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida neste decreto.

§ 5.º O prazo para requerimento de regularização das obras com os benefícios deste artigo será de 120 dias contados a partir da data da publicação da Lei Complementar n.º 157/2015.

Art. 4.º Nas subzonas A-1, A-20 e A-21, da XXIV RA, aplica-se o disposto no caput do art. 1.º, observadas as seguintes condições:

I – no aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações, será exigido um afastamento mínimo de um metro e cinquenta centímetros, do plano da fachada voltado para a testada do lote;

II – será permitida a utilização da laje superior da cobertura, para dependências das unidades, tolerando-se que uma área correspondente a até cinquenta por cento da projeção do pavimento inferior seja coberta;

III – onde for permitido varanda em balanço, com cinco metros de profundidade, será tolerado o fechamento de uma faixa de até um metro e cinquenta centímetros a partir do plano da fachada, observado o disposto no parágrafo único deste artigo;

IV – será tolerado o fechamento das varandas de fundos, mediante contrapartida estabelecida no art. 3.º da LC 99/2009.

§ 1.º A área que exceder a Área Total Edificável – ATE obtida pela aplicação do Índice de Aproveitamento de Área – IAA igual a 1,25, ficará sujeita ao pagamento de uma contrapartida ao Município, na forma prevista no artigo 3.º da Lei Complementar n.º 99/2009.

§ 2.º O prazo para requerimento de licenciamento com os benefícios deste artigo será 30 de setembro de 2016.

Art. 5.º Na Zona Especial 5 – ZE-5 fica permitida a construção de um pavimento destinado a estacionamento ou a uso comum, além do número de pavimentos previsto para o local, mediante pagamento de contrapartida ao Município, na forma prevista no artigo 3.º da Lei Complementar n.º 99/2009, nas seguintes condições:

I – a construção do pavimento definido no caput só será permitida em edificações com número de pavimentos superior a cinco;

II – o pavimento poderá ter projeção máxima de cinquenta por cento da área do lote, devendo ser obedecidos aos afastamentos definidos na legislação em vigor.

§ 1º Excetua-se ao disposto no inciso II a área de implantação do Parque Olímpico, onde a projeção do pavimento definido no caput obedecerá às condições específicas da legislação em vigor para o local.

§ 2º Fica estabelecido o prazo de cento e oitenta dias a partir da data da publicação da Lei Complementar n.º 157/2015 para apresentação de requerimento nas condições do Art. 2.º.

Art. 6.º Nas edificações comerciais, ficam permitidos mediante pagamento de contrapartida ao Município, na forma prevista no artigo 3.º da Lei Complementar n.º 99/2009:

I – jirau, com altura limitada a dois metros e vinte centímetros, nos pavimentos destinados a lojas situados acima do primeiro pavimento de lojas da edificação;

II – varandas, com área excedente à Área Total Edificável – ATE, atendidos os demais requisitos previstos na legislação aplicável.

Parágrafo Único. O prazo para requerimento de licenciamento com os benefícios deste artigo será 30 de setembro de 2016.

Art. 7.º O valor da contrapartida a ser pago ao Município será determinado em Laudo de Contrapartida elaborado pela Coordenadoria Geral de Controle de Parcelamentos e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo (U/CGPE), com base nas disposições do artigo 3.º da Lei Complementar n.º 99/2009, e aprovado pelo Secretário Municipal de Urbanismo.

§ 1º 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

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

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:

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

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:

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

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:

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

II – Em imóvel comercial:

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VC = Valor unitário padrão não residencial

Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

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:

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

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:

$$C = (0,8 Ac + 0,4 Ad + 0,4 Acpp) VC/m^2 \times T$$

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

§ 2.º 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.

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

§ 4.º Aplica-se o disposto neste artigo aos cálculos de contrapartida previstos na Lei Complementar n.º 99/2009.

§ 5.º Aplica-se o fator tipologia de 0,25 ao pavimento destinado a estacionamento ou a uso comum previsto no Art. 8º- A, da Lei Complementar n.º 99/2009.

§ 6.º Estão isentos do pagamento de contrapartida os templos religiosos de qualquer culto.

§7.º Aplica-se o disposto neste artigo à ampliação horizontal da cobertura de terraços em qualquer nível da edificação.

Art. 8.º A aprovação do laudo da contrapartida será publicada no Diário Oficial do Município, com o respectivo valor a ser pago, sendo o contribuinte considerado notificado na data da publicação.

§ 1.º Será enviado, por via postal, “AVISO” ao requerente do processo, conforme modelo no Anexo II, dando ciência adicional da aprovação do laudo de contrapartida com o respectivo valor a ser pago.

§ 2.º O requerente poderá apresentar recurso no processo em que o laudo foi aprovado, devidamente fundamentado, solicitando a revisão dos valores apurados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da publicação da aprovação no Diário Oficial do Município.

Art. 9.º As quantias fixadas na forma do artigo 7.º terão seus valores atualizados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E ou outro índice que vier a substituí-lo, em conformidade com a Lei n.º 3.145 de 8 de dezembro de 2000 e suas alterações, podendo ser parceladas em até doze parcelas iguais e sucessivas ou sofrer um desconto 7% (sete por cento) se pagas integralmente.

§ 1º O parcelamento não poderá ter parcelas inferiores a R\$100,00 (cem reais), sendo este valor atualizado em conformidade com a Lei n.º 3.145/2000 e suas alterações.

§ 2.º A concessão da licença de obras previstas nos artigos 1.º, 4.º, 5.º e 6.º, fica condicionada ao pagamento da primeira parcela da contrapartida, obedecidas as demais disposições deste artigo.

§ 3.º A concessão da licença de regularização de obras previstas no artigo 3.º, fica condicionada ao pagamento integral da contrapartida.

§ 4.º 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. 10 A retirada do DARM-RIO para pagamento da contrapartida deverá ser efetuada na U/CGPE.

Art. 11 A quantia imposta no Laudo de Contrapartida aprovado poderá ser paga em qualquer banco conveniado com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, observados os prazos consignados no DARM-RIO correspondente e conforme o estabelecido no §1.º do artigo 3.º da Lei Complementar n.º 99/09, na forma que segue:

I – No caso de pagamento em cota única, para vencimento no 30º (trigésimo) dia a partir da data da emissão do DARM-RIO, incidirá desconto de 7% (sete por cento) aplicado sobre a quantia fixada no laudo aprovado e publicado no Diário Oficial do Município, desde que esta solicitação seja realizada até 31 de dezembro de 2017.

III – Para o pagamento parcelado, em até 12 vezes, será considerado o valor integral da contrapartida e o vencimento da 1ª parcela será no 30º (trigésimo) dia a partir da emissão do DARM-RIO, e as parcelas subsequentes terão seus vencimentos contados em prazos de 30 dias a partir da data de vencimento da primeira parcela. Para pagamento parcelado acima de 12 vezes e até 24 vezes, caberá ao Secretário da SMUIH ou o Subsecretário de Urbanismo da SMUIH analisar e autorizar os requerimentos.

(Incisos I e II com redação modificada pelo Decreto nº 43852 de 10 de outubro de 2017)

Parágrafo Único. Em caso de ter sido apresentado recurso referente ao laudo de contrapartida, a nova data para pagamento será considerada a partir da data da publicação do novo laudo aprovado no Diário Oficial do Município, se couber, ou da data da publicação no Diário Oficial do Município do indeferimento do recurso. Em ambos os casos, o contribuinte será considerado notificado na data da referida publicação.

Art.12 A contrapartida constitui multa compensatória e sua inadimplência, constatada dentro dos prazos previstos em lei, ensejará a inscrição da mesma em Dívida Ativa e sua cobrança mediante execução fiscal, sem prejuízo de outras sanções.

Art. 13 A cobrança de créditos administrativos, oriundos dos Laudos de Contrapartida elaborados de acordo com o artigo 3.º da Lei Complementar n.º 99/2009, é da competência exclusiva da Coordenadoria Geral de Controle de Parcelamentos e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo (U/CGPE), na fase administrativa.

Art. 14 No caso de não comparecimento do requerente para a retirada do DARM-RIO, bem como em não ocorrendo o pagamento da contrapartida dentro dos prazos acima previstos, sem que tenha havido a interposição de recurso voluntário ou na hipótese de julgamento do recurso por decisão definitiva na via administrativa, o Município providenciará a notificação do proprietário ou responsável, a qualquer título, para promover a demolição imediata das obras irregulares, sob pena de demolição administrativa a ser executada pelos órgãos municipais competentes, com posterior cobrança dos custos pelo infrator, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas legislações específicas.

Parágrafo único. Fica, desde logo, a Procuradoria Geral do Município autorizada a ingressar com as ações judiciais pertinentes à imediata demolição das obras irregulares, caso o proprietário ou responsável não atenda a notificação referida no caput deste artigo.

Art. 15 A realização de quaisquer novas ampliações em desacordo com a legislação vigente, inclusive as mencionadas no art.1.º, naquelas áreas da Cidade, vedadas no seu parágrafo único, implicará em embargo da obra e multa de um a vinte VR ou VC.

§1.º Em caso de desrespeito ao embargo, os infratores estarão sujeitos à multa semanal, crescente, cujo o limite cumulativo é o valor de mercado da edificação, segundo avaliação para o IPTU, sem prejuízo de eventuais procedimentos penais e/ou sanções de natureza profissional em relação a engenheiros ou arquitetos tecnicamente responsáveis pelas obras.

§2.º Em caso de demolição administrativa, o transgressor deverá ser intimado a compensar o Município pelos custos da mesma.

Art. 16 Ficam revogados o Decreto n.º 31167, de 28 de setembro de 2009, e o Decreto n.º 32839, de 29 de setembro de 2010.

Art. 17 Conforme dispõe o art. 5.º da Lei Complementar n.º 157/2015, fica revogada a partir de 30 de setembro de 2016 a referida Lei Complementar e a Lei Complementar n.º 99/2009.

Art. 18 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2015; 451º ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

DO RIO de 24/07/15

ANEXO I

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.º 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.º 691, de 24.12.84, modificada pela Lei n.º 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
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.º 691, de 24.12.84, modificada pela Lei n.º 2955, de 29.12.99

ANEXO II

APROVAÇÃO DE LAUDO

Processo: XX/XXX.XXX/XXXX

Endereço da obra: Rua XYX, nº Z

Requerente: RESPONSÁVEL LEGAL

Comunico que foi aprovado em XX/XX/XXXX o laudo de contrapartida n.º XX no valor de R\$ XXX.XXX,XX (xyz reais), referente à legalização das obras executadas no imóvel acima citado, de acordo com a Lei Complementar n.º 99 de 23 de setembro de 2009.

O requerente deverá comparecer à Rua Afonso Cavalcanti n.º 455 10.º andar – Sala 1001, no horário de 10:00 às 16:00h, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação no D.O. da aprovação do referido laudo, para retirada do DARM-RIO referente ao valor integral da contrapartida, ou solicitar o parcelamento em até 12 meses.

Atenção:

No caso de não comparecimento para retirada do DARM no prazo estipulado para pagamento, o requerente será intimado para promover a demolição imediata das obras irregulares, sob pena de demolição administrativa, com a cobrança dos custos do infrator. Enquanto perdurar a irregularidade, o infrator está sujeito a multas progressivas, nos termos do Decreto n.º 8427/1999

Rio de Janeiro,

Funcionário

Função

Matrícula