

Lei nº 2128 de 18 de abril de 1994

Regula o Instituto da Operação Interligada, dispõe sobre os seus limites e forma, e dá outras providências.

Autores: Vereadores Fernando William, Jorge Bittar, Jorge Felipe, Jorge Mauro, Leila Maywald e Maurício Azêdo.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1.º— A operação interligada é a alteração de parâmetros urbanísticos, mediante contrapartida dos interessados, calculada proporcionalmente à valorização acrescida ao empreendimento projetado, e será realizada pelo Poder Público do Município, de acordo com as disposições dos arts. 28 e 29 da Lei Complementar n. 16, de 4 de junho de 1992 (Plano Diretor Decenal da Cidade), e desta Lei.

§ 1.º— Na valorização a que se refere este artigo, incluem-se, isolados ou combinados:

I— a expectativa de exploração econômica do empreendimento, quando não se puder aferir de imediato os resultados de sua implantação;

II — o valor de uso ou fruição que o empreendimento proporcione a seus responsáveis ou a seus usuários.

§ 2.º— Os elementos referidos nos Incisos I e II serão fixados, antes da conclusão da operação interligada, por especialistas designados pelo Prefeito dentre técnicos do Poder Executivo, ou por empresa contratada para esse fim, correndo os respectivos ônus, nesta última hipótese, por conta dos postulantes da operação interligada.

§ 3.º— Não poderá beneficiar-se da operação interligada a pessoa física ou jurídica que tiver dívida para com a Administração Municipal, exceto nos casos previstos no inciso I do art. 6.º.

Art. 2.º — Só se admitirá operação interligada para alteração do índice de aproveitamento do terreno quando a área envolvida for previamente transformada em Área de Especial Interesse Urbanístico, obedecido o disposto no § 2.º e incisos do art. 76 da Lei Complementar n. 16/92.

§ 1.º— A lei de cada Área de Especial Interesse Urbanístico definirá a sua finalidade, os parâmetros passíveis de alteração e a contrapartida a ser negociada.

§ 2.º— Nas Áreas de Especial Interesse Urbanístico, as operações interligadas serão realizadas mediante chamamento por edital público, para que os proprietários de imóveis localizados nessas áreas apresentem suas propostas, que deverão ser analisadas pelo órgão do Poder Executivo responsável pela política urbana.

Art. 3.º— São parâmetros urbanísticos passíveis de alteração para realização de operação interligada:

I— o Índice de Aproveitamento do Terreno;

II— a Área Total Edificável;

III— a altura máxima das edificações;

IV— a tipologia das edificações;

V— a destinação ou utilização do imóvel e suas instalações e equipamentos, assim como sua transformação;

VI— os afastamentos laterais, de frente ou de fundos.

§ 1.º — Não se admitirá alteração de parâmetros urbanísticos nos casos dos incisos III e V, se tal alteração:

I — importar em perda da harmonia urbanística do conjunto ou área onde o empreendimento se localize;

II—prejudicar projetos de alinhamento essenciais para a harmonia urbanística do logradouro ou área onde se localize o empreendimento.

§ 2.º— Não serão consideradas pelo Poder Público propostas de operação interligada cuja efetivação contrarie o Plano Diretor Decenal da Cidade.

Art. 4.º— A operação interligada será autorizada, caso a caso, por lei ou por ato do Prefeito, sempre e obrigatoriamente com detalhamento das alterações permitidas e das contrapartidas correspondentes, e observância do disposto no art. 7.º.

(declarada a inconstitucionalidade parcial do artigo 4º, em 21-6-2004, somente no que se refere à expressão “ato do prefeito”)

Art. 5.º— As contrapartidas, calculadas proporcionalmente à valorização apurada pelas alterações dos parâmetros urbanísticos concedidas, serão efetivadas sob a forma de:

I — construção de núcleos habitacionais destinados à população de baixa renda;

II — cessão de terrenos para a implantação de núcleos habitacionais ou de equipamentos urbanos destinados à população de baixa renda;

III— realização de obras de infra-estrutura urbana;

IV— construção ou reforma de prédios públicos municipais;

V— preservação e recuperação do meio ambiente ou do patrimônio cultural;

VI— cessão de recursos, em espécie, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 6.º — Para efeito de avaliação da contrapartida, as operações interligadas serão classificadas da seguinte forma:

I—quando as propostas se caracterizarem como de interesse do Poder Público;

II— quando as propostas se caracterizarem como de interesse particular e não causem inconveniente ao interesse do Poder Público:

III— quando as propostas se caracterizarem como de interesse particular e, existindo, possa ser removido eventual inconveniente ao interesse do Poder Público.

§ 1.º— Serão classificadas no inciso I as propostas que não prejudiquem os pressupostos do planejamento global e setorial e se adaptem de forma aceitável e satisfatória aos condicionantes locais de uso e ocupação do solo ou que atendam a interesse público não previamente identificado.

§ 2.º— Serão classificadas no inciso II as propostas que possam conter inconvenientes específicos a um setor de interesse coletivo ou individual, desde que a solução apresentada compense de forma aceitável e satisfatória o interesse da comunidade.

§ 3.º— Serão classificadas no inciso III as propostas que possam conter inconvenientes ao interesse público, desde que a solução apresentada afaste a possibilidade de dano e compense de forma aceitável e satisfatória o interesse da comunidade.

§ 4.º— Será garantida a participação popular no processo de efetivação das operações interligadas, através de audiências públicas à população local, nas hipóteses previstas nos incisos II e III.

Art. 7.º— A operação interligada será autorizada:

I— por lei ou ato do Prefeito, nos casos do inciso I do artigo anterior;

II — exclusivamente por lei, nos demais casos.

§ 1.º— Quando a operação interligada for autorizada por ato do Prefeito, a execução deste poderá ser sustada pela Câmara Municipal, no prazo improrrogável de sessenta dias contados da data de sua edição, através de decreto legislativo que enunciará, obrigatoriamente, as razões da impugnação do ato.

§ 2.º— O ato do Prefeito relativo à operação interligada só produzirá efeitos e gerará direitos após decorrido o prazo referido no parágrafo anterior, o qual será interrompido nos períodos de recesso da Câmara Municipal.

(declarada a inconstitucionalidade do artigo 7º, inciso I, §§ 1º e 2º, em 21-6-2004, somente no que se refere a expressão “ato do prefeito”)

Art. 8.º— A contrapartida prevista nesta Lei será fixada no ato do Prefeito ou por este proposta à Câmara Municipal e corresponderá a:

I— de dez a cinquenta por cento, nos casos previstos nos incisos I, II e III do art. 6.º, para edificações a serem iniciadas;

II— de vinte a oitenta por cento, nos casos previstos nos incisos I, II e III do art. 6.º, para edificações já iniciadas ou concluídas.

Parágrafo único — Não serão consideradas na contrapartida as melhorias na infra-estrutura urbana necessárias ao funcionamento do empreendimento, assim identificadas em relatórios técnicos.

Art. 9.º— As propostas de alteração dos índices e parâmetros urbanísticos serão analisadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo, considerando:

I— as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor Decenal da Cidade;

II— o impacto resultante da implantação do empreendimento no que diz respeito ao sistema viário, à paisagem e ao meio ambiente.

Parágrafo único — O licenciamento de obras, instalações e atividades e suas ampliações, de origem pública ou privada, resultantes da operação interligada que sejam efetiva ou potencialmente causadoras de alteração no meio ambiente natural e cultural, e na qualidade de vida, estará sujeito à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental, de Relatório de Impacto Ambiental e de Relatório de Impacto de Vizinhança.

Art. 10 — A aprovação de propostas para operação interligada dependerá:

I— do ganho econômico possibilitado pelo aumento do potencial construtivo decorrente da alteração dos índices ou parâmetros urbanísticos;

II- VETADO;

III— VETADO;

IV— VETADO.

Art. 11 — É admitida a formação de consórcios de interessados para a realização de operação interligada.

Art. 12 — VETADO.

Parágrafo único — VETADO.

Art. 13 — VETADO.

Parágrafo único — VETADO.

Art. 14 — Não serão permitidas operações interligadas nas áreas:

I— situadas na macrozona de restrição à ocupação urbana, delimitadas no Anexo III da Lei Complementar n. 16/92, passíveis de se tornarem unidades de conservação ambiental;

II— de preservação permanente, descritas no inciso IX do art. 463 da lei Orgânica do Município;

III— que integram o patrimônio paisagístico e cultural, relacionadas, por Área de Planejamento, nos artigos 64, 66, 68, 70 e 72 da Lei Complementar n. 16/92;

IV— consideradas como Zona Especial I (ZE-I), descritas no art. 163 e seu parágrafo do Decreto n. 322, de 3 de março de 1976.

§ 1.º— No caso de áreas de entorno de bens tombados, serão ouvidos sobre proposta de operação interligada os órgãos do Poder Executivo responsáveis pelo tombamento.

§ 2.º— Excluem-se das restrições referidas nos incisos I e IV as áreas definidas no art. 13.

§ 3.º— Excluem-se das restrições referidas no inciso I as áreas para as quais seja apresentada como contrapartida a cessão de terrenos, com cobertura vegetal nativa, destinados à preservação do meio ambiente, desde que as propostas se caracterizem como de interesse particular e público, concomitantemente.

Art. 15 — Não poderão ser objeto de modificação, através de operação interligada, as restrições urbanísticas da legislação vigente referentes:

I— à preservação e proteção ambiental, cultural ou paisagística de bens tombados ou preservados e seu entorno;

II— aos logradouros públicos;

III— à garantia de livre acesso às áreas de uso público, especialmente praias e parques;

IV — à saúde, higiene e segurança da população usuária.

Art. 16 — Aprovada a proposta para a realização da operação interligada, o Poder Executivo expedirá certidão declarando as características das modificações acertadas, a qual será publicada, obrigatoriamente, no Diário Oficial do Município, juntamente com a proposta aprovada e sua justificativa.

Art. 17 — A emissão da certidão ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso com o Município, definindo as condições, prazos e garantias de pagamento ou efetivação da contrapartida estipulada.

Art. 18 — O Termo de Compromisso será assinado no prazo máximo de noventa dias após a aprovação da proposta, sob pena de perda da validade.

Art. 19 — O habite-se do imóvel beneficiado com os novos índices ficará condicionado à comprovação de quitação ou efetivação da contrapartida estipulada, a ser expedida pelo órgão municipal competente.

Art. 20 — Ficam assegurados aos proprietários de imóveis lindeiros à edificação objeto do instrumento da operação interligada os direitos estabelecidos no art. 436, II, da Lei Orgânica do Município.

Art. 21 — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CESAR MAIA

DO RIO de 19/04/94