

## LEI COMPLEMENTAR Nº 192 DE 18 DE JULHO DE 2018

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.

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 estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no Município do Rio de Janeiro.

#### Seção I

##### Das condições gerais

**Art. 2º** Para obtenção dos benefícios desta Lei Complementar deverá ser apresentado requerimento acompanhado de documentos que comprovem:

I - as dimensões do imóvel - Certidão de Registro de Imóveis ou Projeto Aprovado de Parcelamento ou Remembramento em vigor;

II - o atendimento a requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade; e

III - o atendimento às condições de iluminação e ventilação, calculadas de acordo com normas técnicas vigentes.

§ 1º No caso de edificações na orla marítima, as obras deverão estar de acordo com a [Lei Complementar nº 47, de 1º de dezembro de 2000](#), que proíbe a construção residencial ou comercial na orla marítima com gabarito capaz de projetar sombra sobre o areal e/ou calçadão, regulamentada pelo [Decreto nº 20.504, de 13 de dezembro de 2001](#).

§ 2º Na hipótese de não atendimento dos parâmetros urbanísticos legais em vigor incidente sobre o imóvel, será cobrada contrapartida.

§ 3º Conforme a localização ou as características do projeto, sua aprovação ficará condicionada à análise dos órgãos competentes.

§ 4º Após a quitação da contrapartida deverá ser apresentada documentação exigida pelas normas vigentes para o prosseguimento do processo de licenciamento.

**Art. 2º-A** Para o cálculo de contrapartida nos casos previstos no art. 7º desta Lei Complementar, nas áreas comuns localizadas em qualquer pavimento da edificação, destinadas a lazer, atividades físicas e apoio ao condomínio, será aplicado o percentual de cinquenta por cento de desconto.

#### Seção II

##### Das condições especiais para o licenciamento

**Art. 3º** É permitida a ampliação horizontal nas áreas descobertas, em qualquer nível da edificação e nos pavimentos de cobertura já legalizados ou previstos pela legislação, mediante o pagamento de contrapartida, na forma e condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Art. 4º** Nas edificações comerciais ficam permitidos, mediante pagamento de contrapartida, na forma estabelecida no art. 8º desta Lei Complementar:

I - jirau, com ocupação máxima de acordo com o disposto na [Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019](#), que instituiu o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES; e

II - varandas, com área excedente à Área Total Edificável - ATE, observado o disposto na [Lei Complementar nº 145, de 06 de outubro de 2014](#), e os demais requisitos legais.

*Parágrafo único.* A edificação não poderá ultrapassar o número máximo de pavimentos permitido pela legislação vigente.

**Art. 4º-A** Fica permitido o acréscimo de um pavimento de cobertura em edificações com três ou mais pavimentos, construídas afastadas ou não afastadas das divisas, mediante pagamento de contrapartida sobre a área deste novo pavimento, observadas as seguintes condições:

I - serão considerados os parâmetros da legislação vigente para os pavimentos de cobertura; e

II - onde não houver parâmetros específicos na legislação local serão aplicados os parâmetros do art. 120 do [Decreto nº 322, de 3 de março de 1976](#).

**Art. 5º** Nas subzonas A-1, A-20 e A-21 B, da XXIV Região Administrativa - RA aplica-se o disposto no *caput* do art. 3º desta Lei Complementar, observadas as seguintes condições:

I - afastamento mínimo de um metro e cinquenta centímetros do plano da fachada original, voltado para a testada do lote, na hipótese de aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações; e

II - afastamento de, no mínimo, três metros do plano da fachada original, no caso de utilização da laje superior da cobertura, para uso como dependência das demais unidades, permitida a utilização de até cinquenta por cento da projeção do pavimento inferior como área coberta.

§ 1º Onde for permitida 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 original.

§ 2º Será tolerado o fechamento das varandas laterais e de fundos, mediante pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art. 8º desta Lei Complementar, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 2014, e demais dispositivos vigentes.

§ 3º A área que exceder a Área Total Edificável - ATE, obtida pela aplicação do Índice de Aproveitamento de Área - IAA - igual a 1,25, será limitada ao IAA igual a 1,75, e ficará sujeita ao pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art. 8º desta Lei Complementar.

§ 4º Os lotes situados na subzona A-21 B com área mínima de cinco mil metros quadrados e testada para a orla, poderão fazer uso do disposto no item B da subzona A-20, mediante pagamento de contrapartida calculada na forma estabelecida no art. 8º desta Lei Complementar.

§ 5º Será tolerada a inclusão da área das jardineiras triangulares nas áreas úteis das varandas, mediante pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art. 8º

desta Lei Complementar, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 2014, e demais dispositivos vigentes.

**Art. 6º** No caso de terreno situado em mais de uma zona, os usos e tipologias previstos para a zona de maior hierarquia poderão ser aplicados à totalidade do terreno, mediante pagamento de contrapartida, em função da área de construção correspondente ao uso não conforme, na forma estabelecida no art. 8º desta Lei Complementar.

§ 1º O acesso ao imóvel de que trata o *caput* só poderá se dar pela testada onde o uso é permitido.

§ 2º Os índices construtivos serão calculados de acordo com as áreas correspondentes a cada zona e, somados, poderão ser aplicados livremente a todo o terreno, respeitando-se o gabarito previsto para cada zona, sem previsão de acréscimo de pavimentos.

### Seção III

#### Das condições especiais para a legalização

**Art. 7º** A legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo existentes, construídas em desacordo com a legislação vigente, é permitida mediante o pagamento de contrapartida na forma estabelecida no art. 8º desta Lei Complementar.

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se como existentes as obras que apresentem, no mínimo, pisos e coberturas construídos.

§ 2º As obras de que trata o *caput* deste artigo devem atender ao disposto no art. 2º desta Lei Complementar, ressalvado o seu inciso III, e às seguintes condições:

I - não constituir uso em desacordo com o aprovado para o imóvel ou com a legislação vigente;

II - não ultrapassar mais de um pavimento acima do aprovado para a edificação, em função da legislação vigente, ou a altura máxima prevista no projeto aprovado; e

III - não ocupar áreas de recuo, áreas não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mares, rios e lagoas.

§ 3º Excetua-se do disposto no inciso II do § 2º deste artigo a II Região Administrativa, onde é permitida a regularização de até dois pavimentos acima do previsto na legislação, desde que comprovada a existência na data da publicação desta Lei Complementar.

§ 4º Para os casos previstos no § 3º deste artigo, o processo de licenciamento ficará condicionado à aprovação dos órgãos competentes, em caso de bens tombados e preservados.

**Art. 7º-A** Fica permitida a legalização, mediante contrapartida, das edificações destinadas à hospedagem, com obras executadas, licenciadas com base na [Lei Complementar nº 108, de 25 de novembro de 2010](#), e na [Lei Complementar nº 142, de 21 de julho de 2014](#), que não tenham obtido o *habite-se* no prazo estabelecido.

**Art. 7º-B** Fica permitida a transformação de uso das edificações destinadas à hospedagem, que tiveram benefícios edilícios específicos para o uso de hotel quando do licenciamento de sua construção, mediante pagamento de contrapartida incidente sobre a Área Total Edificada - ATE existente e legalizada.

§ 1º A contrapartida será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

CTU = ATE x 0,7 x VUV/m<sup>2</sup> x 0,30, onde:

CTU - valor da contrapartida;

VUV = valor unitário de venda, conforme tabela publicada pelo Sindicato da Habitação - Secovi Rio.

§ 2º O disposto no *caput* aplica-se somente às áreas onde o uso pretendido seja permitido pelo zoneamento em vigor.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica aos hotéis situados na orla das V, VI e XXIV Regiões Administrativas.

§ 4º O início das obras para a reconversão fica condicionado à quitação integral da contrapartida calculada na forma do *caput*.

§ 5º Quando a transformação de uso prevista no *caput* deste artigo for solicitada concomitantemente à legalização prevista no art. 7º-A, será concedido desconto de cinquenta por cento no cálculo resultante da aplicação da fórmula utilizada para o cálculo da legalização prevista no art. 7º-A.

§ 6º Para obtenção do benefício previsto no § 5º, o pagamento da contrapartida deverá ser efetuado no prazo máximo de quatro meses a partir da publicação desta Lei Complementar.

§ 7º As unidades residenciais resultantes da transformação de uso na forma do art. 7º-B, poderão ser aprovadas com área útil de trinta e cinco metros quadrados, excluindo-se as varandas e terraços descobertos, dispensada a instalação de gás canalizado, que deverá ser substituída por instalação adequada à utilização de fogão elétrico.

§ 8º Fica permitida a transformação de uso das edificações de que trata o *caput* para uso Hospitalar com ou sem internação, Ambulatorial e Exames Laboratoriais, mediante pagamento de contrapartida incidente sobre a Área Total Edificada - ATE objeto da transformação de uso, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

I - ATE x 0,7 x VUV/m<sup>2</sup> x 0,35

## Seção IV

### Do cálculo e pagamento da contrapartida

**Art. 8º** O cálculo do valor da contrapartida de que trata esta Lei Complementar se dará da seguinte forma:

I - se praticada em imóvel multifamiliar ou comercial, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do "habite-se", será calculado com base em percentual do Valor Unitário Padrão Predial por metro quadrado, constante de guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, relativa ao exercício em que for requerida e aos fatores de correção referentes a imóvel novo, mediante aferição com dados do cadastro fundiário;

II - se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel unifamiliar ou bifamiliar, antes ou após a concessão do "habite-se", ou em unidade de edificação multifamiliar ou comercial após a sua concessão, o valor da contrapartida será calculado com base em percentual do Valor Unitário Padrão Predial por metro quadrado constante de guia do IPTU relativa ao exercício em que for requerida e aos fatores de correção referentes a imóvel novo mediante aferição com dados do cadastro fundiário;

a) os imóveis adquiridos na planta terão taxaço calculada pelo valor atribuído a pessoa física, nos casos de alteraçoes de suas características antes da concessão do habite-se.

III - isençao, se praticada por particular proprietário, em unidade residencial, única propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularizaço, até oitenta metros quadrados; e

IV - se praticada por particular proprietário, em unidade residencial, única propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularizaço até cem metros quadrados, situada nas Áreas de Planejamento 3 e 5, dez por cento do VR ou VC.

§ 1º Para o cálculo da importância a ser recolhida nas hipóteses constantes deste artigo, serão utilizadas as seguintes fórmulas:

I - Para os casos elencados no inciso I do *caput*:

a) imóvel residencial multifamiliar:

$$C = (1,2 A_c + 0,6 A_d + 0,6 A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

b) imóvel comercial:

$$C = (1,2 A_c + 0,6 A_d + 0,6 A_{c_{pp}}) \times VC/m^2 \times T$$

II - Para os casos elencados no inciso II do *caput*:

a) imóvel residencial unifamiliar ou bifamiliar ou em unidade de edificaço multifamiliar:

$$C = (0,8 A_c + 0,4 A_d + 0,4 A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

b) imóvel comercial:

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

III - Para os casos elencados no inciso IV do *caput*:

$$C = 0,1 (A_c + A_d + A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$$

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VR = Valor unitário padrão Residencial

P = Fator Posição do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

VC = Valor unitário padrão Predial (no caso do não residencial)

$A_c$  = Área coberta

$A_{c_{pp}}$  = Área coberta sobre piso permitido

$A_d$  = Área descoberta

T = Fator Tipologia Não Residencial

§ 2º Para fins de pagamento da contrapartida, fica equiparada a obra por administração ao particular proprietário, desde que apresentada juntamente à documentação prevista no art. 2º desta Lei Complementar, a ata comprobatória da assembleia constituinte dos proprietários, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Art. 8º-A** O pagamento da contrapartida calculada conforme o disposto no art. 8º poderá ser efetuado da seguinte forma:

I - parcelado em até sessenta cotas iguais e sucessivas com correção anual pelo IPCA-E (Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial), com desconto de trinta por cento do total da contrapartida calculada, para os imóveis residenciais e comerciais das Áreas de Planejamento 3 e 5 - AP3 e AP5, das Regiões Administrativas XVI (Jacarepaguá) e XXXIII (Cidade de Deus) e no bairro de Rio das Pedras; ou

II - à vista com desconto de cinquenta por cento do total da contrapartida calculada, no prazo de até trinta dias a contar da emissão do Documento de Arrecadação Municipal -DARM.

§ 1º O parcelamento de que trata o inciso I não poderá ter parcelas inferiores a R\$ 120,00 (cento e vinte reais).

§ 2º Faculta-se aos requerentes dos favores de leis anteriores de contrapartida, que optaram anteriormente pelo pagamento parcelado, a migração para o parcelamento estabelecido no inciso I, e respeitado o limite mínimo disposto no § 1º.

§ 3º O desconto de que trata o inciso II poderá ser aplicado para o pagamento da totalidade do valor ou do valor remanescente nas contrapartidas parceladas com base em leis anteriores.

§ 4º Excetuam-se da cobrança de que trata esta Lei Complementar os equipamentos públicos de interesse coletivo e as áreas ocupadas por templos religiosos contemplados pela imunidade tributária.

**Art. 8º-B** Para execução de obras previstas nesta Lei Complementar, a concessão da licença fica condicionada ao pagamento integral da contrapartida.

*Parágrafo único.* Os prazos para início e conclusão de obras de acréscimo em imóvel existente seguirão os prazos definidos pela legislação em vigor.

## Seção V

### Das disposições finais

**Art. 9º** Fica estabelecido o prazo de cento e oitenta dias, prorrogável por noventa dias, para a apresentação dos pedidos de legalização de obras por contrapartida, na forma desta Lei Complementar.

*Parágrafo único.* Findo o prazo estabelecido no *caput* deste artigo, a multa compensatória aplicada no exercício da fiscalização sofrerá acréscimo de vinte por cento em relação ao previsto.

*(O prazo estabelecido no caput do Artigo 9º foi prorrogado até 31 de dezembro de 2023 pelo [Decreto 53562 de 16/11/2023.](#))*

**Art. 9º-A** As condições dispostas na Seção II desta Lei Complementar serão aplicadas até que seja publicado o novo Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, responsável pela revisão da [Lei Complementar nº 111, de 2011](#).

**Art. 10.** VETADO.

**Art. 11.** A adesão aos critérios desta Lei Complementar importará em renúncia a quaisquer ressarcimentos.

**Art. 12.** A contrapartida constitui multa compensatória e sua inadimplência, constatada dentro dos prazos previstos em lei, com emissão de DARM's ou não, sofrerá a incidência de juros moratórios de um por cento ao mês, ensejará a inscrição da mesma em Dívida Ativa, inscrição no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito e cobrança mediante execução fiscal, sem prejuízo de outras sanções.

**Art. 13.** Fica revogada a [Lei nº 4.176, de 2 de setembro de 2005](#), que *proíbe a regularização de obras através do instrumento denominado "mais valia", na área que menciona*.

*(Lei Complementar 192 com redação dada pela [Lei Complementar 260 de 22/05/2023](#).)*

**MARCELO CRIVELLA**

DO RIO de 19/07/2018