

**LEI COMPLEMENTAR Nº 99 DE 23 DE SETEMBRO DE 2009**

*(Para condições de pagamento de contrapartida ver Decreto 46.752 de 04-11-19)*

Dispõe sobre a permissão de execução de obras de ampliação horizontal nos pavimentos de cobertura das edificações e sobre a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo, nas formas e nas condições que menciona.

Autores: Vereadores João Cabral, Adilson Pires, Alexandre Cerruti, Aloisio Freitas, Aspásia Camargo, Bencardino, Carlos Bolsonaro, Chiquinho Brazão, Claudinho da Academia, Cristiano Girão, Dr. Carlos Eduardo, Dr. Eduardo Moura, Dr. Fernando Moraes, Dr. Jairinho, Dr. Jorge Manaia, Elton Babu, Fausto Alves, Ivanir de Mello, João Mendes de Jesus, Jorge Braz, Jorge Felipe, Jorge Pereira, Jorginho da SOS, Leonel Brizola Neto, Liliam Sá, Lucinha, Luiz Carlos Ramos, Marcelo Piuí, Nereide Pedregal, Patrícia Amorim, Paulo Messina, Professor Uoston, Renato Moura, Roberto Monteiro, Rogério Bittar, Rosa Fernandes, S. Ferraz, Stepan Nercessian, Teresa Bergher, Tio Carlos e Vera Lins, Dr. Gilberto e Carlo Caiado.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** 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 nesta Lei Complementar.

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

**Art. 2º** 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 nº 47, de 1º de dezembro de 2000](#), regulamentada pelo [Decreto nº 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. 3º, incisos I, II e III.

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

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

## REVOGADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 157 DE 09 DE JULHO DE 2015

---

§ 3º 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. 3º** É permitida a regularização de obras de construção, modificação ou acréscimo, existentes até a data da publicação desta Lei Complementar, que não ultrapassem o limite de altura máxima prevista no projeto original aprovado, mediante o pagamento de contrapartida ao Município de quantia fixada em função do valor da metragem quadrada objeto da irregularidade e em função da modalidade de transgressão efetuada na forma abaixo, ficando isentos da referida contrapartida os templos religiosos de qualquer culto:

*(art. 3º, caput, com redação dada pela [Lei Complementar nº 157, de 9-7-2015](#))*

I - se praticada em imóvel multifamiliar ou comercial, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do habite-se, o valor da contrapartida 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, observando o índice de sessenta por cento do Valor Unitário Padrão Residencial–VR ou Valor Unitário Padrão Não Residencial–VC para cobertura de terraços e fechamento de varandas; de cento e vinte por cento do valor acima quando da utilização do telhado como área coberta e de sessenta por cento quando do aproveitamento do telhado como terraço;

II - se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar ou comercial, antes ou após a concessão do habite-se, 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, observando o índice de quarenta por cento do VR ou do VC para cobertura de terraços e fechamento de varandas; de oitenta por cento do valor acima quando da utilização do telhado como área coberta e de quarenta por cento quando do aproveitamento do telhado como terraço;

III - 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, dez por cento do VR ou VC, 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.

§ 1º As quantias fixadas na forma deste artigo terão seus valores atualizados pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E ou outro índice que vier a substituí-lo, podendo ser parceladas em até vinte e quatro parcelas iguais e sucessivas e sofrer um desconto de sete por cento se pagas integralmente.

§ 2º 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.

§ 3º O previsto no caput deste artigo aplica-se às áreas mencionadas no § 1º do art. 1º, para as obras existentes à data de publicação desta Lei Complementar, considerando-se existentes aquelas que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e tetos ou cobertura construídos.

§ 4º As obras a que se refere o caput deste artigo deverão atender aos incisos I, II e IV e parágrafos do art. 2º e às seguintes condições:

I - não constituir uso em desacordo com aprovado;

## REVOGADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 157 DE 09 DE JULHO DE 2015

---

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.

§ 5º Será tolerado o aproveitamento da área dos primas 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 pelo art. 3º.

**Art. 4º** A realização de quaisquer novas ampliações em desacordo com a legislação vigente, inclusive as mencionadas no art.1º, naquelas áreas da Cidade, vedadas no seu parágrafo único, implicará em embargo da obra e multa de um a vinte VR ou VC.

§ 1º 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.

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

**Art. 5º** O prazo de requerimento dos pedidos de legalização por contrapartida será de cento e vinte dias contados a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

**Art. 6º** VETADO

**Art. 7º** 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. 8º** Nas subzonas A-1, A-20 e A-21, da XXIV RA, aplica-se o disposto no caput do art. 1º, 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. 3º.

*Parágrafo único.* 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, calculada na forma estabelecida pelo art. 3º.

## **REVOGADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 157 DE 09 DE JULHO DE 2015**

---

**Art. 8º-A** 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, 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 os 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 para requerimento do disposto neste artigo.

§ 3º O prazo para pagamento da contrapartida e sua forma serão estabelecidos em regulamentação específica, sendo aplicável o fator tipologia de 0,25.

*(art. 8-A acrescentado pela Lei Complementar nº 157, de 9-7-2015)*

**Art. 8º-B** Nas edificações comerciais, ficam permitidos mediante pagamento de contrapartida ao Município, na forma estabelecida no art. 3º desta Lei Complementar:

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.

*(art. 8-B acrescentado pela Lei Complementar nº 157, de 9-7-2015)*

**Art. 9º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

EDUARDO PAES

DO RIO de 24/09/09