

LEI COMPLEMENTAR Nº 260 DE 22 DE MAIO DE 2023

Altera a Lei Complementar nº 192, de 18 julho de 2018, 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 A [Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

“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:

$CTU = ATE \times 0,7 \times VUV/m^2 \times 0,30$, 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 - $ATE \times 0,7 \times VUV/m^2 \times 0,35$

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 taxaçoão calculada pelo valor atribuído a pessoa física, nos casos de alterações de suas características antes da concessão do habite-se.

III - isençoão, se praticada por particular proprietário, em unidade residencial, única propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularizaçoão, 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 regularizaçoão 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:

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

b) imóvel comercial:

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

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

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

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

b) imóvel comercial:

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

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

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

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VR = Valor unitário padrão Residencial

P = Fator Posiçoão do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

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

Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

Ad = 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.* (NR)

Art. 2º Ficam revogados os dispositivos da [Lei Complementar nº 219, de 19 de agosto de 2020](#), relacionados à vigência da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, ou que contrariem o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 3º O prazo fixado no art. 9º da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, passa a ser contado da data da publicação desta Lei Complementar.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES

DO RIO de 23/05/2023