

PLC 88 / 2022
MAIS VALIA



Rio

PREFEITURA

DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, INOVAÇÃO
E SIMPLIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº88/2022

Dispõe sobre a vigência e dá nova redação à LC192/18, com propostas que buscam trazer para a legalidade o maior número possível de edificações na Cidade.

OBJETIVOS

- Possibilitar a regularização das construções no território do município.
- Solucionar a questão dos Hotéis construídos com benefícios da LC108/2010 que não obtiveram habite-se no prazo da lei.

ESTRUTURA DO PROJETO

Seção I

Das condições gerais

Seção II

Das condições especiais para o licenciamento (Mais Valerá)

Seção III

Das condições especiais para a legalização (Mais Valia)

Seção IV

Do cálculo e pagamento da contrapartida

Seção V

Das disposições finais

Seção II

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.

Observações

Prevista no Dec40405 que regulamentou a LC157/15 e incorporado na LC192/2018

Seção II

Art.4º Nas edificações comerciais ficam permitidos, mediante pagamento de contrapartida:

I – jirau, com ocupação máxima de cinquenta por cento da área útil, nos pavimentos situados acima do primeiro;

II – jirau, com mais de cinquenta por cento de ocupação da área útil, em todos os pavimentos;

III – varandas, com área excedente à ATE,

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

Observações

Mantida a redação da LC192/8.

Condições previstas também na LC198/19 (Código de Obras) mediante contrapartida

Seção II

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**.

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

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;

Observações

Novo Artigo A legislação em vigor, em geral, só permite cobertura em edificações afastadas das divisas, com mais de 4 pavimentos.

Existe grande demanda por construção de coberturas

Seção II

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 1,50m do plano da fachada original, voltado para a testada do lote, na hipótese de aproveitamento da cobertura do último pavimento

II – afastamento de, no mínimo, 3,00 m 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.

Observações

Em vigor desde a LC99/2009

Seção II

Art. 6º As **edificações destinadas a unidades de saúde** situadas na subzona A-13 da Zona Especial 5 – ZE-5, com testada para a Avenida Ayrton Senna, **poderão atingir a taxa de ocupação de cinquenta por cento**, cabendo o pagamento da contrapartida prevista no art. 9º sobre a ATE excedente.

Observações

Já previsto na LC99/2009

Seção II

Art. 7º 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.

Observações

Previsto na LC 192/2018

Seção III

Art. 8º-A Fica permitida a legalização, mediante contrapartida, das **edificações destinadas à hospedagem**, com obras executadas, licenciadas com base na **LC108/2010 e LC142/14**, que não tenham obtido o Habite-se no prazo estabelecido.

Observações

Novo Artigo

Os hotéis que foram beneficiados pela LC108 e LC142 que não obtiveram habite-se no prazo legal, tornaram-se um problema urbanístico que precisa ser solucionado.

Seção III

Art. 8º-B Fica permitida a **transformação, para uso residencial, 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.

$$\text{CTU} = \text{ATE} \times 0,7 \times \text{VUV}/\text{m}^2 \times 0,30$$

CTU – valor da contrapartida;

VUV = Valor unitário de venda, conforme tabela Secovi Rio

Observações

Novo Artigo

Objetivo de revitalizar hotéis ociosos em função do aumento da oferta após os Jogos Rio 2016.

Passíveis de Transformação de Uso

HOTEL	ENDEREÇO	BAIRRO	BENEFÍCIO
RAMADA ENCORE	AV. DAS AMÉRICAS, 9650	BARRA	LC108/2010
VOGUE SQUARE	AV. DAS AMÉRICAS 8585	BARRA	LC108/2010
AMERICAS BARRA HOTEL	AV. DAS AMÉRICAS, 10500	BARRA	LC108/2010
AMÉRICAS BENIDORM	RUA BARATA RIBEIRO, 547	CAPACABANA	LC108/2010
HOTEL AMÉRICAS GRANADA	AV. GOMES FREIRE, 530	CENTRO	LC108/2010
VENIT BARRA HOTEL	AV. EMB. ABELARDO BUENO, 2710	JACAREPAGUÁ	LC108/2010
HOTEL NACIONAL INN	RUA BELFORT ROXO, 250	COPACABANA	LC108/2010
CASA NOVA HOTEL	RUA DO RIACHUELO, 105	CENTRO	LC108/2010
GAMBOA RIO HOTEL	RUA ALEXANDRE MACKENZIE, 122	CENTRO	LC108/2010
IBIS BUDGET	PÇ JOIA VALANSI, 24 (R NATAL, 24)	BOTAFOGO	LC108/2010
MERCURE RIO DE JANEIRO	AV. DO PEPÊ 56	BARRA	LC108/2010

Beneficiados pela LC108 sem Habite-se

ENDEREÇO	PROCESSO	BAIRRO	BENEFÍCIO
RUA COMENDADOR CESAR MORANI, Nº 140	02/270.186/2013	COPACABANA	LC108/2010
RUA BOLÍVAR, Nº 65	02/270.055/2012	RECREIO	LC108/2010
RUA REPÚBLICA DO PERU, Nº 112	02/270.188/2013	COPACABANA	LC108/2010
AV. ATLÂNTICA, Nº 2616	02/270.046/2014	COPACABANA	LC108/2010
AV. SALVADOR ALLENDE, Nº 500	02/360.044/1990	COPACABANA	LC108/2010
AV. ATLÂNTICA, Nº 2.616	02/2270.117/2014	COPACABANA	LC108/2010
AV. SALVADOR ALLENDE, Nº 500	02/42/001123/2011	RECREIO	LC108/2010



Rio

P R E F E I T U R A

DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, INOVAÇÃO
E SIMPLIFICAÇÃO