

An aerial photograph of Rio de Janeiro, Brazil, showing a dense urban grid of buildings along a coastline. The ocean is visible on the right, and hills are in the background. The text 'LEI DE CONTRAPARTIDA 2025' is overlaid on the left side.

LEI DE

CONTRAPARTIDA

2025



Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento

SUMÁRIO

PLC N° 2/2025

Estabelece condições especiais para o licenciamento de construções e acréscimos nas edificações, em alinhamento com a LC 270/2024 - Plano Diretor.

- Revogação total da LC nº 260/2023
- Revogação parcial da LC nº 274/2024, mantendo os ajustes ao Plano Diretor.

Mecanismos propostos

- Intensificação de uso
- Transformação de Uso
- Coberturas
- Acréscimo Vertical
- Recomposição de Quadras
- Jiraus e Varandas
- Afastamentos de edif. não afastadas
- Readequação de Potencial



500 Milhões

Expectativa de arrecadação em 2025

INTENSIFICAÇÃO DO USO

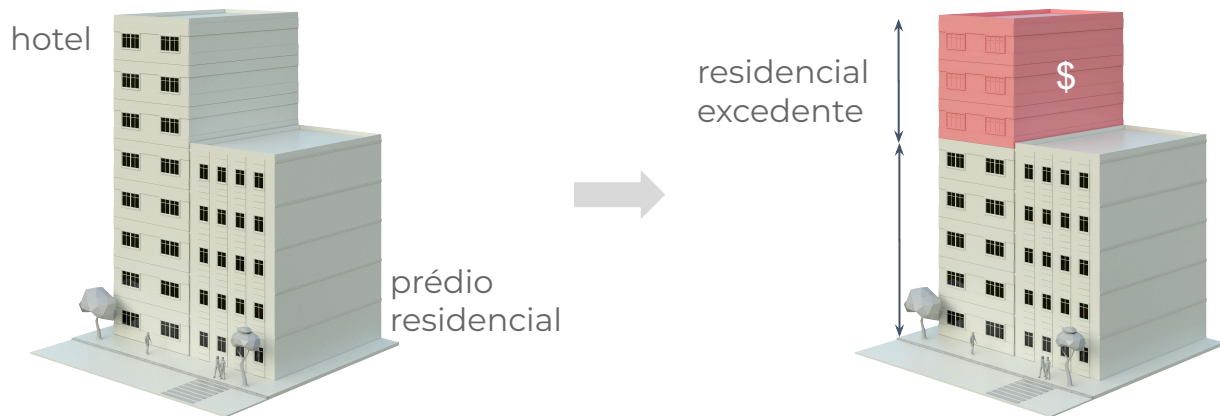
O Plano Diretor (LC 270/2024) permite de 30% a 40% de **uso de comércio e serviços** em edificações residenciais.

Mediante pagamento de contrapartida, será permitido o **aumento** do índice de Comércio e Serviços (**ICS**).



TRANSFORMAÇÃO DE USO

Em edificações destinadas à hospedagem, que tiveram benefícios edilícios específicos para este uso, **a área que exceda aos parâmetros vigentes para uso residencial multifamiliar** será permitida mediante pagamento de contrapartida.

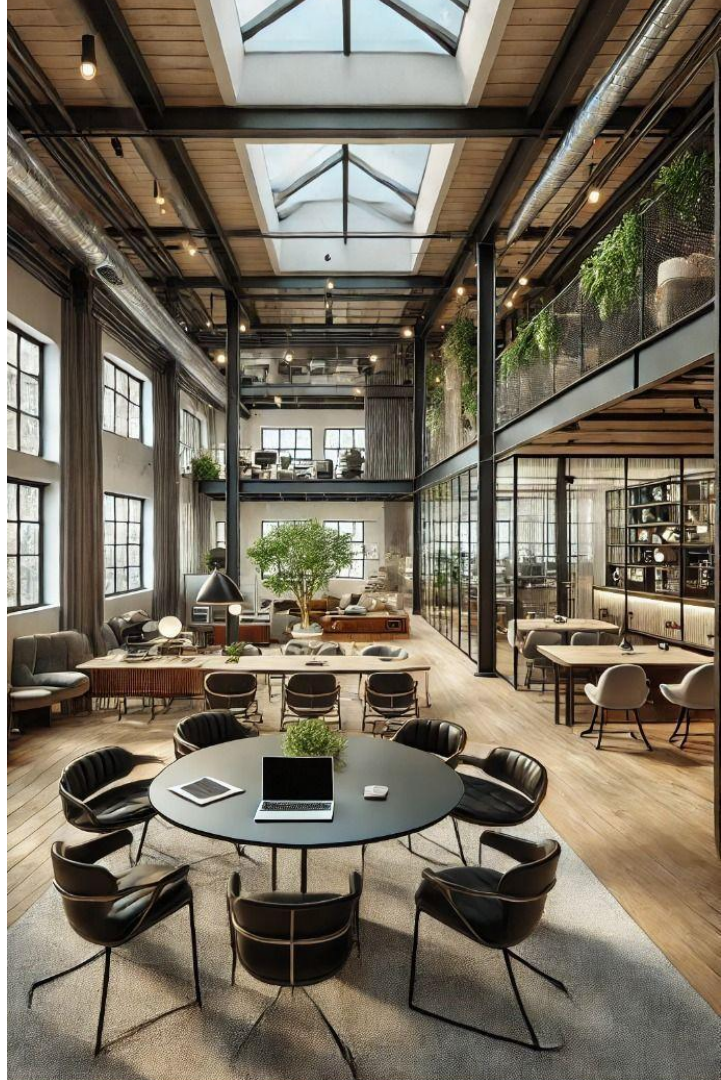


JIRAUS E VARANDAS

Em uso comercial, hoje é possível:

- **Jiraus** - Ocupação máxima de **até cinquenta por cento da área útil** da loja.
- **Varandas** - **Atualmente é permitido até 20%** da área útil das unidades.

Acima destes parâmetros, será permitida a legalização mediante pagamento de contrapartida.



VARANDA RESIDENCIAL

Varandas - Atualmente a LC 145/14 permite o fechamento por sistema retrátil, em material incolor e translúcido, sem resultar em aumento real da área da unidade residencial.

Em caso de descumprimento, será possível a legalização mediante pagamento de contrapartida.



COBERTURAS

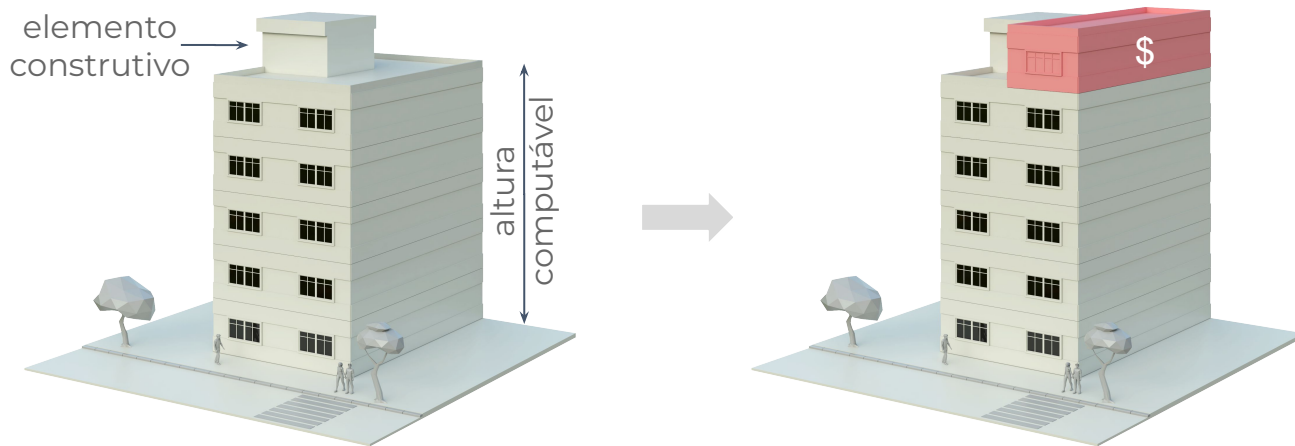
Serão permitidas acima do último pavimento, mediante pagamento de contrapartida, sob as seguintes condições:

- ocupação de até 50% da área do último pavimento.
- afastamento de 3m da fachada.



ACRÉSCIMO VERTICAL

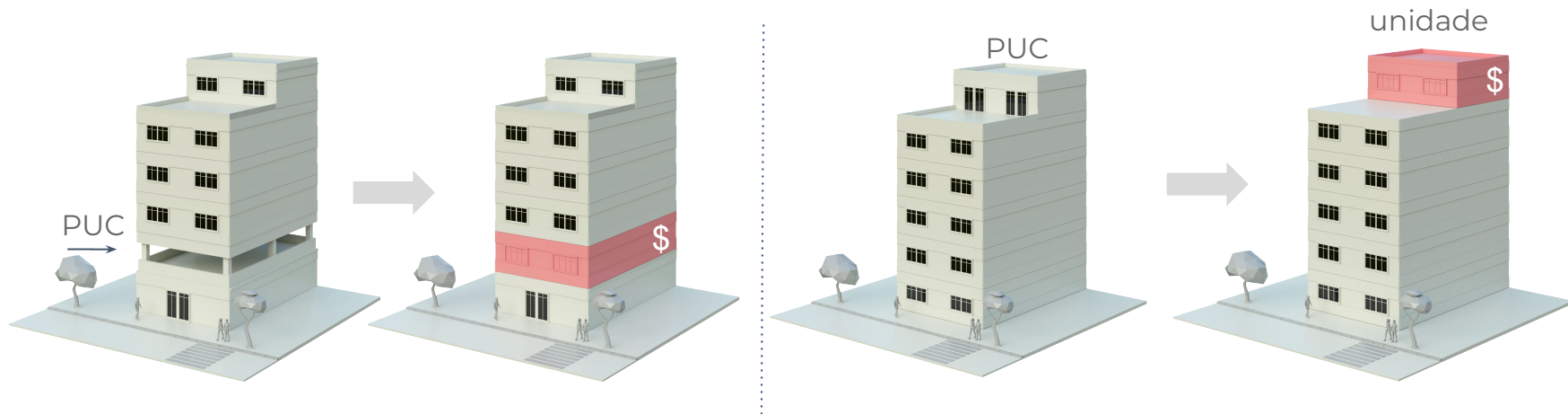
Legalização em edificações existentes, desde que o acréscimo não ultrapasse a altura dos elementos construtivos que são excluídos do cálculo da altura máxima da edificação.



INTENSIFICAÇÃO DE USO

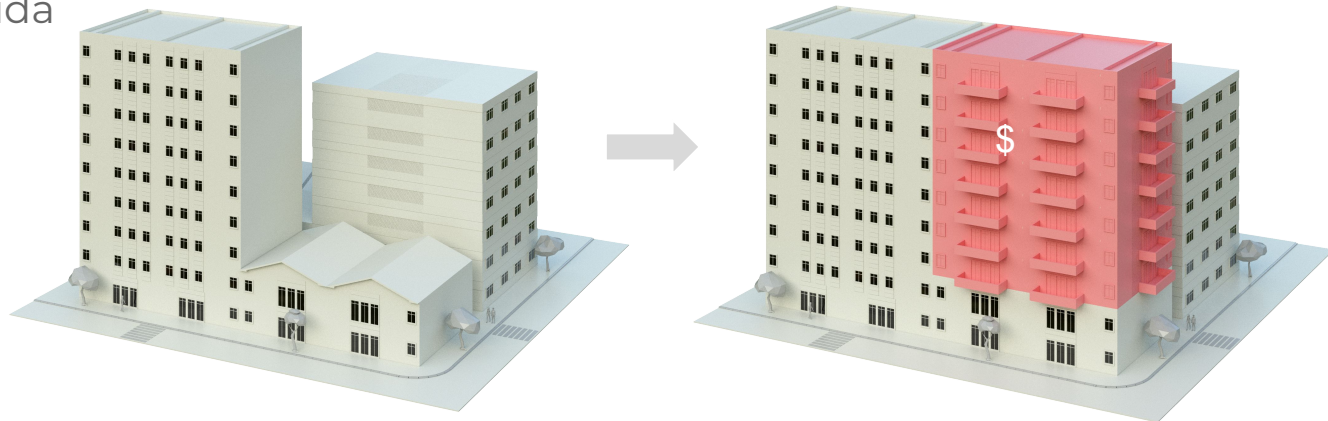
Inclusão de unidades habitacionais e ou comerciais nos pavimentos **não computáveis** das edificações existentes e no **embasamento** das novas edificações.

Ex. **Pavimento de Uso Comum** (PUC) convertido em unidade residencial autônoma.



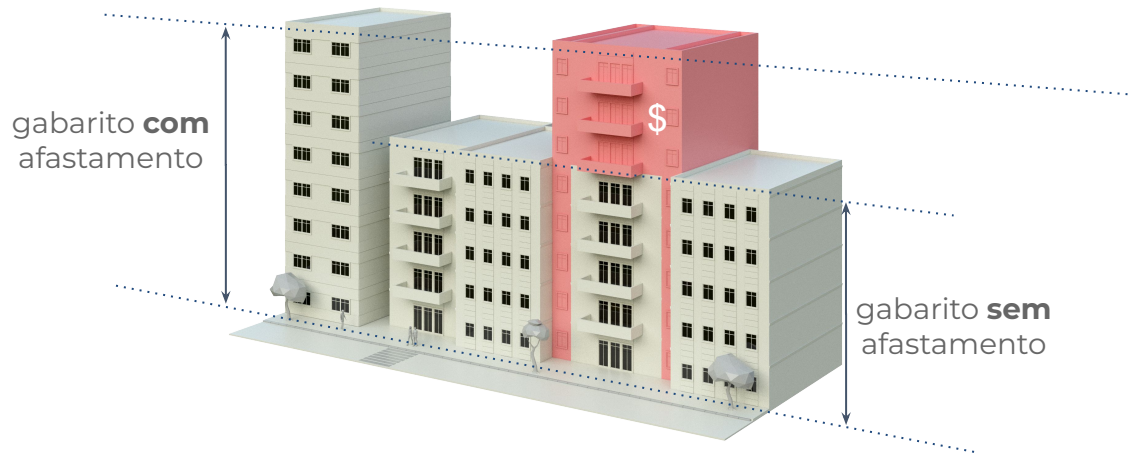
RECOMPOSIÇÃO DE QUADRAS

Recomposição morfológica de quadras compostas por **gabaritos mais elevados** que aqueles previstos por legislações vigentes, mediante contrapartida pelos pavimentos excedentes.



GABARITO

Aplicação do gabarito definido para as edificações **afastadas das divisas** às edificações **não afastadas**, com cobrança de contrapartida sobre áreas excedentes.



READEQUAÇÃO DE POTENCIAL

Acréscimo na Área Total Edificável (ATE) de até 50% sobre a área do bem tombado, como forma de incentivo à preservação do imóvel.



PRAZOS

Requerimento: **1º janeiro de 2029.**

Primeiro ano: **à vista com desconto de 50%;**

Segundo ano: desconto de **30% da contrapartida;**

Terceiro ano: desconto de **20% da contrapartida;**

Quarto ano: desconto de **10% da contrapartida.**

EVOLUÇÃO DO PLC 2/25 X LC 274/24

INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DE BEM TOMBADO

Acréscimo de 50% na Área Total Edificável (ATE), calculada com base na ATE do bem tombado, no âmbito da aplicação do instrumento da Readequação do Potencial Construtivo no Lote.

INTENSIFICAÇÃO DE USO

Aumento do Índice de Comércio e Serviços (ICS) previsto na Lei Complementar 270/2024, respeitando os demais parâmetros urbanísticos da legislação vigente.

TRANSFORMAÇÃO DE USO DE HOTEIS

Transformação de uso de edificações originalmente destinadas à hospedagem, com pagamento de contrapartida pela área excedente aos parâmetros de uso multifamiliar vigentes.

PRAZO

1º janeiro de 2029, para apreciação sob condições especiais de licenciamento de construções e acréscimos. Há a redução nos descontos para pagamento de contrapartida financeira ao longo de 4 anos de vigência da nova Lei Complementar.



PREFEITURA

RIO

Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento