

JUSTIFICATIVA DA EMENDA Nº 72

A presente emenda é fruto de uma solicitação apresentada pelo GENIAL HOLDING LTDA. em carta endereçada a esta Casa de Leis e acatada pela liderança do Governo após avaliação técnica sobre o tema.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

Carlo Caiado

Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro

Referência: Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 que Institui a Operação Urbana Consorciada do Parque do Legado Olímpico Rio 2016, estabelece diretrizes urbanísticas para a Área de Abrangência Delimitada na referida Operação, permite a Transferência do Direito de Construir e o Potencial Construtivo, institui Conselho Consultivo e dá outras providências ("PLC nº 169/2024")

Senhor Presidente,

Reportamo-nos ao Projeto de Lei Complementar nº 169/2024, de iniciativa do Poder Executivo, que institui a Operação Urbana Consorciada do Parque do Legado Olímpico Rio 2016, reconhecendo a relevância pública, histórica e estratégica da proposta, que visa transformar os ativos oriundos dos Jogos Olímpicos Rio 2016 em um polo de lazer, cultura, educação, turismo e convivência social.

O objetivo do PLC nº 169/2024 é transformar a área onde foram realizados os Jogos Olímpicos de 2016 em um polo de lazer, cultura, entretenimento e convivência social, promovendo e unindo reestruturação urbana, preservação do meio ambiente ao desenvolvimento econômico e social da região.

A Genial em conjunto com a Rock World (empresa responsável pela realização do Rock in Rio) está estudando a área há aproximadamente 05 (cinco) anos, com o objetivo de desenvolver um modelo que acomode a equalização das bilionárias dívidas que hoje recaem sobre os lotes privados da área de implantação da OUC prevista no PLC nº 169/2024. Ressalta-se que a atual desavença entre credores e devedores precisa ser endereçada para que a área possa estar disponível para a execução de qualquer projeto e não se torne um grande imbróglio objeto de diversas disputas judiciais.

A operação prevista no PLC nº 169/2024 baseia-se, sobretudo, no desenvolvimento do polo de lazer, cultura, educação, turismo e convivência social através da transferência e comercialização do potencial construtivo dos imóveis da área objeto da OUC, sendo, em outros casos, esse mecanismo o principal instrumento de captação de recursos para a execução do projeto e das diversas contrapartidas exigidas por lei. No entanto, neste projeto específico esses recursos serão fundamentais para viabilizar:

- a) o equacionamento das dívidas acumuladas durante a implantação do Parque Olímpico;
- b) e, permitir que os lotes privados, uma vez as suas dívidas estejam equacionadas, possam abrigar atividades para a efetiva implantação do espaço aberto e ativo, voltado à população e ao turismo.

Tendo em vista a relevância do potencial construtivo para o sucesso da operação, vimos apresentar sugestões de emendas ao PLC nº 169/2024, com o objetivo de aumentar a liquidez, a atratividade e a aplicabilidade prática do instrumento urbanístico, sem, contudo, comprometer a qualidade dos parâmetros urbanísticos das zonas receptoras.

As emendas sugeridas têm os seguintes objetivos principais:

- (i) Uniformização dos parâmetros urbanísticos da OUC-PLO com os já aprovados nas OUCs do Estádio de São Januário (Vasco) e do Autódromo Parque de Guaratiba, garantindo isonomia e coerência regulatória entre os projetos;
- (ii) Ajustes pontuais em parâmetros edílios e urbanísticos, visando ampliar a atratividade sem comprometer a harmonia urbana, a ambiência local ou a sustentabilidade ambiental, incluindo priorizar benefícios das OUCs em relação ao previsto na LC nº 270/2024 (Plano Diretor) durante a vigência das PLC nº 169/2024, LC nº 272/2024 e LC nº 273/2024;
- (iii) Inclusão de áreas receptoras adicionais que já fazem parte de outras OUCs, inclusão áreas receptoras na zona norte, previamente estudadas, que

possuem vocação urbana e infraestrutura compatível, ampliando as opções de aplicação e liquidez do potencial construtivo;

(iv) tendo em vista as inúmeras manifestações de preocupações de vereadores sobre o tema mobilidade, a inclusão de dispositivo dedicados a arrecadação de recursos para a mobilidade urbana, semelhantes aos previstos nas LC nº 272/2024 e LC nº 273/2024, e, em compensação a esta inclusão, a alteração do índice de equivalência de determinadas zonas (lembramos que o PLC nº 169/2024 dispersa a concentração de potencial construtivo da área pela Barra da Tijuca, bem como não importa potencial construtivo para a Barra da Tijuca).

Como exemplo dos itens acima mencionados, apresentamos as seguintes sugestões:

1) Ementa: Modifica o inciso II do Art. 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024.

O inciso II do Art. 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 12 (...)

II - Lotes receptores situados no Setor III-B:

a) (...)

b) (...)

c) Gabarito: 18 (dezoito) pavimentos no total.

d) Uso residencial multifamiliar, comercial, misto, hoteleiro e serviços.

2) Ementa: Modifica o inciso III do Art. 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024.

O inciso III do Art. 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 12 (...)

III - Lotes receptores situados nos SETORES III-C e III-D:

- a) (...)
- b) (...)
- c) *Gabarito: 12 (doze) pavimentos no total.*
- d) *Uso residencial multifamiliar, comercial, misto e serviços.*

3) Ementa: Adiciona o Novo Parágrafo onde couber no Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 com a seguinte redação:

Novo Parágrafo onde couber no Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 com a seguinte redação:

Novo Parágrafo: Nas regiões receptoras onde existem edificações comerciais com área livre no lote, com frente para Avenida das Américas e com área bruta locável maior que 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), sem prejuízo ao número de vagas exigidas, fica permitido para o implantação de uso misto, acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre a taxa de ocupação e de 1,0 sobre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) nos parâmetros estabelecidos na presente Lei Complementar, na LC 272/2024 e na LC 273/2024.

4) Ementa: Adiciona o parágrafo 6 ao artigo 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 e modifica as Leis Complementares 272/2024 e 273/2024.

Adicione-se o parágrafo 6 ao artigo 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 com a seguinte redação:

Novo Parágrafo: Nas regiões receptoras onde viger relação entre área de terreno e número máximo de unidades, aplica-se o parâmetro mínimo de 80 m² (oitenta metros quadrados) de área privativa, alterando da mesma forma o § 6º do Art.10º da LC 272/2024 e o § 6º do Art. 9º da LC 273/2024.

5) Ementa: Adiciona novo Parágrafo ao Capítulo IV Projeto de Lei Complementar nº 169/2024.

Adicione-se novo Parágrafo onde couber no Capítulo IV do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 com a seguinte redação:

Novo Parágrafo: Na área destinada à implementação do Parque do Legado Olímpico Rio 2016 segundo o inciso I do Art. 1º da presente Lei Complementar, fica permitida a construção de edificações e equipamentos correlatos a atividade do Parque, como edifício garagem, edifícios administrativos e edificações de apoio aos visitantes, que estejam definidos no Masterplan, seguindo os parâmetros edilícios previsto na LC 270/2024, Plano Diretor.

6) Ementa: Modifica o inciso 2º do Art. 9º Projeto de Lei Complementar nº 169/2024.

O inciso 2º do Art. 9º do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 passa a ter a seguinte redação:

As edificações e equipamentos construídos nos lotes descritos nos artigos 16 e 17, cujos usos são restritos a edificações destinadas a atividades culturais, lazer, entretenimento e parque temático entre outros, relacionados ao Parque do Legado Olímpico, não serão computáveis para fins de cálculo de ATE, não sendo abatidos do ATE relativo ao potencial construtivo transferível.

7) Ementa: Adiciona novo parágrafo ao Art. 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024.

Adicione-se novo parágrafo aos Art. 12 do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 com a seguinte redação:

Novo parágrafo - Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, nos casos de parcelamento para as Áreas Receptoras descritas no art. 8º, não poderá ser aplicado o critério de proporcionalidade entre áreas loteáveis e áreas livres dos lotes e/ou demais restrições contidas no Decreto nº 3.046/1981, prevalecendo as regras gerais do parcelamento do solo previstas no Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro.

8) Ementa: Adiciona novo artigo a SEÇÃO II do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024.

O novo artigo da SEÇÃO II do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 terá a seguinte redação:

Novo Artigo: Nas áreas receptoras, para a transferência do Potencial construtivo previsto na presente lei, na LC 272/2024 e na LC 273/2024, nas Zonas da AP4.2: ZCS A, ZCS B, ZRM3 D, ZRM2 G, ZRM3 F e ZRM1 B da LC 270/2024, Plano Diretor, deverão ser considerados os gabaritos previstos anteriores a 1 de dezembro de 2023.

9) Ementa: Adiciona novo Artigo após o artigo 33 do Capítulo IV do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024.

Inclua-se novo Artigo após o artigo 33 ao Capítulo IV do Projeto de Lei Complementar nº 169/2024 com a seguinte redação:

Novo Artigo O Art. 22 e seu § 1º da seção I do Capítulo III da LC 272/2024 e o Art. 24 e seu § 1º, da seção II do Capítulo III da LC 273/2024, passam a vigorar respectivamente com as seguintes redações:

“Art. 22. Para a recepção do termo de potencial construtivo o Club de Regatas Vasco da Gama deverá constituir Sociedade de Propósito Específico, em conformidade com a lei brasileira.

§ 1º A exploração do potencial construtivo, a que se refere o caput deste artigo, deverá estar subordinada única e exclusivamente a execução das contrapartidas previstas na LC 272/2024 até o seu integral cumprimento.”

“Art. 24. Para a recepção do termo de potencial construtivo, a parte privada deverá constituir Sociedade de Propósito Específico, em conformidade com a lei brasileira.

§ 1º A exploração do potencial construtivo, a que se refere o caput deste artigo, deverá estar subordinada única e exclusivamente a execução das contrapartidas previstas na LC 273/2024 até o seu integral cumprimento.”

10) Ementa: Modifica o ANEXO IV - QUADRO DE EQUIVALÊNCIA ENTRE POTENCIAL CONSTRUTIVO DO SETOR II E SETOR III

Modificam-se os índices de equivalência do SETOR III-D e SETOR III-I que passarão a ter os seguintes índices:

SETOR III-D: Índice de Equivalência 0,85

SETOR III-I: Índice de Equivalência 0,85

Acreditamos que essas contribuições aprimoram a proposta original, assegurando o sucesso do modelo de Operação Urbana e, conseqüentemente, a realização do verdadeiro legado olímpico. Um projeto que, além de resolver pendências do passado, permitirá a criação de um espaço urbano singular, integrado e ativo, a serviço da população carioca e dos visitantes do mundo inteiro, reforçando a vocação do Rio de Janeiro, como uma cidade receptora de grandes eventos, gerando empregos e renda para a cidade.

Por fim, renovamos a nossa estima, consideração e respeito pela excelência do processo legislativo e nos colocamo-nos à disposição para aprofundar tecnicamente as sugestões.

GENIAL HOLDING LTDA.