

À Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Assunto: Operações Urbanas Consorciadas do Estádio de São Januário, do Autódromo Parque de Guaratiba e do Parque do Legado Olímpico

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

GENIAL GESTÃO LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, do conglomerado da **GENIAL INVESTIMENTOS**, vem, respeitosamente, apresentar considerações e propor aperfeiçoamentos das leis complementares em referência, conforme exposto a seguir:

Como é sabido, as Leis Complementares nºs 272/2024, 273/2024 e 284/2025, que instituíram, respectivamente, as OUCs do Estádio de São Januário, do Autódromo do Parque de Guaratiba e do Parque do Legado Olímpico, representam importantes instrumentos de política urbana voltados à revitalização territorial, à valorização dos espaços públicos da cidade e ao fomento do turismo, da cultura, do lazer e do esporte.

As referidas OUCs foram idealizadas tendo por perspectiva o antigo Plano Diretor da Cidade, tendo considerado os parâmetros nele existentes, especialmente no que diz respeito à Transferência de Potencial Construtivo.

Ocorre que, antes da aprovação das aludidas OUCs, foi publicado o Novo Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, com alteração dos parâmetros urbanísticos na área de abrangência das OUCs.

Obviamente, a referida sobreposição nas áreas de abrangência gera insegurança jurídica e afeta as OUCs, tal e qual foram idealizadas.

Nesse sentido, solicitamos sejam implementadas alterações nas supracitadas normas com o objetivo de deixar claro os parâmetros edilícios para a absorção do potencial construtivo transferido nas áreas de abrangência delimitadas pelas OUCs, resgatando-se, para as referidas áreas de abrangência, as bases definidas no Decreto nº 3.046/1981 e na Lei Complementar nº 104/2009.

Importante, também, deixar claro, para evitar indesejada confusão interpretativa, que os benefícios urbanísticos e construtivos previstos nas referidas Leis Complementares não podem ser utilizados de forma cumulativa com os parâmetros do Novo Plano Diretor.

A fixação de parâmetros objetivos e uniformes para a absorção do potencial construtivo confere maior segurança jurídica aos agentes públicos e privados envolvidos, além de garantir que os incentivos previstos nas OUCs cumpram sua finalidade essencial: a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e socialmente equilibrado.

As alterações legislativas solicitadas têm por objetivo, essencialmente, o aperfeiçoamento necessário para conciliar o interesse público municipal com a sustentabilidade dos projetos.

Na oportunidade renovamos os votos de apreço e consideração.

Cordialmente,

DocuSigned by:
Rodrigo Nelson Brum Selles
034D1FCA27B2449
GENIAL GESTÃO LTDA.