CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°

EMENTA:
ESTABELECE NORMAS RELATIVAS AOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL VINCULADOS À POLÍTICA HABITACIONAL MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor(es): VEREADOR PEDRO DUARTE

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar disciplina os parâmetros urbanísticos, edilícios e incentivos aplicáveis aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no Município do Rio de Janeiro, com os seguintes objetivos:

I - ampliar a produção habitacional destinada à população de baixa renda;

II - reduzir o déficit habitacional;

III - fomentar o aproveitamento de terrenos e edificações subutilizados;

IV - promover a moradia digna em localização adequada, com acesso à infraestrutura urbana e equipamentos públicos.

Parágrafo único. Consideram-se empreendimentos de HIS aqueles vinculados a projetos habitacionais de natureza pública ou público-privada, destinados à provisão de moradia para famílias de baixa renda, assim enquadrados pelo órgão do Poder Executivo responsável pela política habitacional.

Art. 2º Esta Lei aplica-se a:

I - novos empreendimentos habitacionais classificados como HIS;

II - projetos de requalificação de imóveis existentes com destinação para HIS;

III - parcelamentos do solo voltados à implantação de HIS;

IV - empreendimentos executados por agentes públicos, privados ou cooperativas

habitacionais que atendam os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 3º Para os fins desta Lei, as famílias vinculadas aos empreendimentos ou programas de HIS serão

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: a7bfe4b8-e8b4-43df-8058-ce3dd63565f1
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

segmentadas de acordo com a renda bruta familiar mensal, nos seguintes termos:

I - Faixa 1: até dois mil oitocentos e cinquenta reais;

II - Faixa 2: superior a dois mil oitocentos e cinquenta reais e igual ou inferior a quatro mil e setecentos reais;

III - Faixa 3: superior a quatro mil e setecentos reais e igual ou inferior a oito mil e seiscentos reais;

IV - Faixa 4: superior a oito mil e seiscentos reais e igual ou inferior a doze mil reais.

§1º Os valores estabelecidos neste artigo deverão ser atualizados a cada doze meses por ato do Poder Executivo, contados da publicação desta Lei.

§2º Na ausência de atualização pelo Poder Executivo, aplicar-se-ão, em substituição, as faixas de renda definidas pelo programa federal de HIS.

Art. 4º A comprovação de renda deverá ocorrer previamente à comercialização, locação ou entrega das unidades habitacionais, conforme o enquadramento exigido para o respectivo empreendimento.

§1º A verificação da faixa de renda será de responsabilidade do agente executor do empreendimento, ficando a construtora ou incorporadora responsável por verificar a veracidade das declarações prestadas pelos beneficiários, mediante análise documental e critérios definidos em regulamento.

§2º Os órgãos responsáveis pela política habitacional poderão realizar auditorias amostrais ou exigir o envio de dados e documentação comprobatória, sem prejuízo da responsabilização civil, administrativa ou penal nos casos de fraude por parte dos beneficiários ou do agente executor.

CAPÍTULO II

INCENTIVOS URBANÍSTICOS E FISCAIS

Art. 5º Os empreendimentos de HIS poderão ser beneficiados com os seguintes incentivos urbanísticos:

I - parâmetros e especificações para HIS previstos da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, ou legislação que venha substituir;

II - isenção do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

III - prioridade na tramitação dos processos de licenciamento urbanístico e edilício.

§1º A prioridade na tramitação dos processos de licenciamento dos empreendimentos de HIS poderá ocorrer por meio de comitê integrado pelos órgãos municipais envolvidos no processo de licenciamento, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo que definirá seus procedimentos e fluxos internos.

§2º Os prazos para manifestação dos órgãos envolvidos no licenciamento não poderão exceder, individualmente, trinta dias corridos, salvo em caso de justificativa técnica devidamente fundamentada.

Art. 6º São concedidos os seguintes incentivos fiscais aos empreendimentos de HIS:

I - Condições especiais de incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para os primeiros adquirentes das unidades habitacionais, ou para os primeiros adquirentes após a reconversão da edificação ou

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: a7bfe4b8-e8b4-43df-8058-ce3dd63565f1
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

transformação de uso da unidade (primeira compra), nas seguintes condições:

a) isenção para os beneficiários enquadrados nas Faixas 1 e 2;

b) alíquota para um por cento sobre o valor da transação para os beneficiários enquadrados na Faixa 3.

II – Condições especiais de incidência do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, nas seguintes condições:

a) isenção para os empreendimentos destinados às Faixas 1 e 2;

b) alíquota de dois por cento para os empreendimentos destinados à Faixa 3.

III - Condições especiais de incidência do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e da e da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (TCL), contados da emissão do habite-se, nas seguintes condições:

a) isenção para os beneficiários enquadrados nas Faixas 1 e 2;

b) redução de 50% para beneficiários enquadrados na Faixa 3.

IV - Remissão de créditos tributários do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo vencidos até a data de publicação desta Lei, inscritos ou não em dívida ativa, relativos a imóveis localizados nas Áreas de Planejamento 1 e 3, que venham a ser convertidos em empreendimentos de HIS para as Faixas 1 e 2;

V - Isenção das taxas municipais relativas à análise de projeto, licenciamento urbanístico ou ambiental, emissão de alvará de construção e de habite-se, limitada a uma única concessão por imóvel para o mesmo requerente.

Parágrafo único. Os incentivos fiscais previstos neste artigo se aplicarão mediante comprovação do enquadramento do empreendimento como HIS por ato do órgão do Poder Executivo responsável pela política habitacional.

CAPÍTULO III

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDILÍCIOS

Art. 7º Os terrenos destinados a projetos de HIS deverão dispor de infraestrutura básica instalada ou viabilidade técnica comprovada para sua implantação, compreendendo:

I - vias de circulação;

II - rede de abastecimento de água potável;

III - sistema de drenagem pluvial;

IV - rede de energia elétrica e iluminação pública;

V - solução adequada de esgotamento sanitário.

§1º Nos casos em que a implantação da infraestrutura básica for de responsabilidade do empreendedor, a conclusão integral das obras será condição para emissão do habite-se.

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: a7bfe4b8-e8b4-43df-8058-ce3dd63565f1
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

§2º A ausência de aceitação formal do logradouro não constituirá impedimento à aprovação do projeto, desde que o empreendedor assuma, mediante termo de responsabilidade, a execução integral das obras de infraestrutura necessárias à futura aceitação e incorporação do logradouro à malha urbana municipal.

Art. 8º Para fins de integração dos empreendimentos de HIS à malha urbana, os projetos deverão estar localizados em áreas com acesso à infraestrutura urbana e serviços essenciais, observando-se os seguintes parâmetros máximos de distância, em raio:

I - Equipamentos públicos de educação infantil e fundamental: até mil e quinhentos metros;

II - Equipamentos públicos de saúde: até dois mil e quinhentos metros;

III - Equipamentos públicos de assistência social: até dois mil e quinhentos metros;

IV - Equipamentos de transporte de média ou alta capacidade, como estações de metrô, trem, Transporte Rápido por Ônibus (BRT) ou Veículo Leve sobre Trilhos (VLT): até mil e quinhentos metros;

V - Ponto de embarque mais próximo de qualquer modalidade de transporte público: até oitocentos metros.

Parágrafo único. O órgão municipal responsável pelo licenciamento urbanístico poderá, mediante justificativa técnica fundamentada, flexibilizar um ou mais parâmetros previstos neste artigo, desde que comprovada a suficiência da infraestrutura existente e a integração do terreno à malha urbana consolidada.

Art. 9º Os empreendimentos de HIS deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

I - Área privativa mínima por unidade habitacional, conforme os parâmetros definidos no Plano Nacional de Habitação ou norma que o suceder;

II - Configuração mínima de compartimentos internos, conforme os parâmetros definidos pelo Plano Nacional de Habitação ou norma que o suceder;

II - Área de recreação proporcional ao número de unidades habitacionais, com no mínimo um metro quadrado por unidade.

CAPÍTULO IV

POLÍTICA DE INCENTIVOS PARA HIS BAIXA RENDA

Art. 10 Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar contratos de Parceria Público-Privada (PPP), nos termos da Lei Complementar nº 105, de 22 de dezembro de 2009, para a implantação de empreendimentos de HIS destinados às faixas 1 e 2, podendo constituir objeto da PPP:

I - produção e comercialização de unidades habitacionais por meio de venda direta aos beneficiários;

II - produção de unidades para atendimento aos cadastros habitacionais do Município, com seleção a ser definida por sorteio público ou critérios de priorização estabelecidos em regulamento;

III - oferta de unidades habitacionais em regime de locação social, com subsídio parcial ou total;

III - execução de infraestrutura urbana necessária ao empreendimento, como redes de água, esgoto, energia, pavimentação e iluminação;

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: a7bfe4b8-e8b4-43df-8058-ce3dd63565f1
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

IV - prestação de serviços complementares à gestão habitacional, como manutenção predial, atendimento ao morador e cobrança de aluguéis subsidiados.

Parágrafo único. As PPPs firmadas deverão, preferencialmente, localizar-se em áreas centrais ou em macrozonas definidas como prioritárias para HIS na Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, ou legislação que venha substituir.

Art. 11 Fica o Poder Executivo autorizado a doar imóveis públicos municipais para implantação de empreendimentos de HIS destinados a famílias da Faixa 1, nos termos desta Lei.

§1º A doação dependerá de:

I - desafetação prévia do bem, quando necessário;

II - destinação integral à construção de unidades para Faixa 1;

III - início das obras no prazo máximo de vinte e quatro meses, contado do registro da escritura de doação na respectiva matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

IV - cláusula de reversão em caso de descumprimento dos encargos.

§2º O Município poderá firmar termos de compromisso com órgãos, entidades ou agentes executores, públicos ou privados, para operacionalização da doação e fiscalização do cumprimento dos encargos.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 Os parâmetros urbanísticos não expressamente previstos nesta Lei deverão observar as disposições contidas na Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, ou legislação que venha substituir, e demais normas urbanísticas vigentes.

Art. 13 Em caso de conflito entre os benefícios fiscais previstos nesta Lei Complementar e os previstos em outras normas municipais, aplica-se a regra mais vantajosa ao contribuinte.

Art. 14 O descumprimento das condições estabelecidas para o gozo dos benefícios fiscais definidos nesta Lei implicará o seu imediato cancelamento, o concomitante lançamento retroativo e a cobrança dos tributos devidos, com a incidência dos acréscimos e cominações legais cabíveis.

Art. 15 O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, incluindo os critérios técnicos, procedimentais e operacionais para concessão de incentivos e aprovação dos projetos de HIS.

Art. 16. Ficam revogadas as disposições em contrário, notadamente:

I - Lei Complementar nº 97, de 10 de julho de 2009, integralmente;

II - dispositivos da Lei nº 5.065, de 10 de julho de 2009, que conflitem com as disposições desta Lei Complementar.

Art. 17 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: a7bfe4b8-e8b4-43df-8058-ce3dd63565f1
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

Plenário Teotônio Villela, 11 de dezembro de 2025.

JUSTIFICATIVA

A política habitacional no Município do Rio de Janeiro tem enfrentado uma estagnação significativa nos últimos anos. Entre os fatores que contribuem para esse cenário destacam-se a escassez de investimentos públicos estruturados, a baixa prioridade orçamentária destinada à Habitação de Interesse Social (HIS) e a insegurança jurídica decorrente da aplicação de normas infralegais nos processos de licenciamento.

A Lei Complementar nº 97, de 10 de julho de 2009, que ainda regula os empreendimentos de HIS no Município, foi editada no contexto inicial do Programa Minha Casa, Minha Vida. Com mais de uma década de vigência, a referida norma já não reflete os avanços técnicos, institucionais e as boas práticas acumuladas pelo setor nos últimos anos. Além disso, encontra-se em descompasso com o novo Plano Diretor da cidade, instituído pela Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024.

Embora o novo Plano Diretor represente um marco importante para o planejamento urbano, tendo sido amplamente debatido nesta Casa de Leis, sua plena aplicação encontra obstáculos em conflitos normativos com a LC nº 97/2009, especialmente no que tange aos parâmetros urbanísticos e à estrutura de incentivos para a HIS.

Diante desse cenário, o presente Projeto de Lei Complementar propõe a instituição de um novo marco legal para os empreendimentos de HIS, com o objetivo de ampliar a oferta habitacional para as famílias de baixa renda, reduzir o déficit habitacional e promover o uso mais eficiente do território urbano, baseando-se em instrumentos modernos de incentivo e regulação.

A proposta consolida e organiza incentivos fiscais e urbanísticos, direcionando-os prioritariamente às faixas de renda que mais demandam apoio do Poder Público. Dessa forma, confere-se racionalidade, segurança jurídica e transparência à política de habitação, estimulando a participação do setor privado na produção de moradia digna.

Investir em habitação é, sobretudo, uma estratégia de inclusão social e de ordenamento urbano. Ao integrar a população de baixa renda a áreas formais e dotadas de infraestrutura, o Município reduz a expansão de assentamentos precários, fortalece a presença do Estado em territórios vulneráveis e garante condições adequadas de vida para milhares de famílias.

Por essas razões, submeto esta proposição à apreciação desta Casa, certo de que sua aprovação representará um passo de inestimável importância para o fortalecimento da política habitacional no Rio de Janeiro e para a construção de uma cidade mais justa, integrada e resiliente.

LEGISLAÇÃO CITADA

Lei nº 5.065 de 10 de Julho de 2009

Concede isenção e redução do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza-ISS para construção e reforma no caso de empreendimentos habitacionais de interesse social e de arrendamento residencial vinculados à política

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: a7bfe4b8-e8b4-43df-8058-ce3dd63565f1
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

habitacional municipal, estadual e federal, e do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso- ITBI para a aquisição dos correspondentes imóveis, e revoga a Lei nº 3.486, de 26 de dezembro de 2002.

(...)

LEI COMPLEMENTAR Nº 97 DE 10 DE JULHO DE 2009

ESTABELECE NORMAS RELATIVAS A EDIFICAÇÕES E GRUPAMENTOS DE EDIFICAÇÕES APLICÁVEIS A EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL VINCULADOS À POLÍTICA HABITACIONAL MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL

(...)

LEI COMPLEMENTAR Nº 105 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2009

INSTITUI O PROGRAMA MUNICIPAL DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS-PROPAR-RIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

(...)

LEI COMPLEMENTAR Nº 270, DE 16 DE JANEIRO DE 2024.

Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

(...)

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: a7bfe4b8-e8b4-43df-8058-ce3dd63565f1
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal