CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°

EMENTA:
ACRESCENTA DISPOSITIVOS À LEI COMPLEMENTAR Nº 198, DE 14 DE JANEIRO DE 2019, PARA ESTABELECER SALVAGUARDAS AO CONSUMIDOR E CRITÉRIOS DE REGULARIDADE CONTRATUAL NO LICENCIAMENTO DE OBRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor(es): VEREADOR SALVINO OLIVEIRA

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º Esta Lei Complementar acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019 – Código de Obras e Edificações Simplificado (COES), com o objetivo de estabelecer critérios de proteção ao consumidor e regularidade contratual como condição para o licenciamento de novas edificações.

Art. 2º O art. 1º da Lei Complementar nº 198, de 2019, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 1º (...)

(...)

§ 6º A concessão de licença de obras para novas edificações multifamiliares ou comerciais fica condicionada à comprovação de entrega e obtenção do respectivo "habite-se" de todos os empreendimentos anteriormente licenciados pelo mesmo empreendedor no Município, cujos prazos contratuais de entrega já tenham expirado.

§ 7º Para os fins do disposto no § 6º, considera-se descumprimento do prazo de entrega o atraso superior a sessenta dias em relação à data estabelecida em contrato, incluindo-se eventuais períodos de tolerância pactuados.

§ 8º Não será caracterizado o descumprimento de que trata o § 7º quando o empreendedor comprovar, mediante laudo técnico ou decisão judicial, a ocorrência de caso fortuito ou força maior que tenha impedido o andamento regular das obras.

§ 9º O empreendedor poderá suprir a exigência do § 6º mediante o depósito de caução em dinheiro ou fiança bancária em favor do Município, em valor correspondente à parcela inconclusa da obra em atraso, acrescido de dez por cento, como garantia aos adquirentes para a conclusão do empreendimento.

§ 10. Considera-se empreendedor, para os efeitos deste Código, a empresa construtora, o grupo econômico ou consórcio responsável pelo licenciamento, bem como os seus sócios majoritários e controladores.”

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor após decorridos sessenta dias de sua publicação oficial.

Assinado digitalmente por VEREADOR SALVINO OLIVEIRA.
Código de validação: 71017fba-d24a-4419-a0a5-9ec28a522dd5
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

Plenário Teotônio Villela, 09 de junho de 2026.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição fundamenta-se no compromisso inarredável do Município com a função social da Cidade e o direito fundamental à moradia digna, conforme estabelecido no Plano Diretor e na Lei Orgânica. O acesso à habitação regular não se esgota na transação comercial, mas representa o coroamento de um projeto de vida para milhares de famílias cariocas, cuja segurança jurídica e estabilidade social dependem da entrega efetiva dos empreendimentos contratados.

Ao condicionar o licenciamento de novas obras à adimplência contratual e à conclusão de projetos pretéritos, esta lei busca moralizar o mercado imobiliário e proteger o cidadão contra a prática predatória de empresas que iniciam sucessivos lançamentos enquanto mantêm canteiros de obras paralisados ou em atraso injustificável. Essa descontinuidade gera graves danos sociais, como a criação de vazios urbanos que favorecem a insegurança pública, a degradação da paisagem e, sobretudo, o profundo sofrimento emocional e financeiro dos adquirentes. Muitos destes cidadãos veem suas economias de uma vida inteira comprometidas sem a contrapartida da entrega do imóvel, o que gera um estado de vulnerabilidade social que o Poder Público tem o dever de mitigar.

A proteção ao consumidor, reconhecido como a parte vulnerável nessa relação perante o Estado e os grandes grupos econômicos, é uma diretriz central da Política Urbana, que exige transparência e responsabilidade ética dos agentes privados. Desta forma, a medida assegura que o desenvolvimento urbanístico do Rio de Janeiro ocorra de forma equilibrada, priorizando a dignidade da pessoa humana e a paz social sobre o interesse meramente especulativo, transformando o exercício do poder de polícia urbanística em um instrumento efetivo de justiça social e cidadania**.**

LEGISLAÇÃO CITADA

Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019.

Institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.

Art. 1º Esta Lei Complementar aprova o Código de Obras e Edificações Simplificado - COES do Município do Rio de Janeiro, que disciplina a elaboração de projetos, construção e modificação de edificações no território Municipal, por agente particular ou público.

§ 1º Esta Lei Complementar integra os instrumentos normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro e na Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro.

§ 2º Para os projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social, vinculados às políticas habitacionais governamentais, prevalecerão os parâmetros definidos por legislação específica, quando menos restritivos.

§ 3º Além desta Lei Complementar, os profissionais responsáveis pelos projetos também deverão observar o

Assinado digitalmente por VEREADOR SALVINO OLIVEIRA.
Código de validação: 71017fba-d24a-4419-a0a5-9ec28a522dd5
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

disposto nas seguintes normas:

I - legislações de uso e ocupação do solo;

II - legislações de preservação do patrimônio natural e cultural;

III - normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

IV - normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho ou órgão afim;

V - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico e demais regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ;

VI - demais normas relacionadas ao uso específico da edificação.

§ 4º Toda edificação, construída ou reformada, deverá adotar, preferencialmente, medidas de sustentabilidade, economia de recursos naturais e tecnologias de eficiência energética.

§ 5º A construção, reforma ou ampliação das edificações deverá ser executada de modo a garantir acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todos os compartimentos e equipamentos de suas partes comuns, observada a legislação em vigor.

Assinado digitalmente por VEREADOR SALVINO OLIVEIRA.
Código de validação: 71017fba-d24a-4419-a0a5-9ec28a522dd5
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal