

CARTILHA ILUSTRADA

MAIS VALIA

2020

LEI COMPLEMENTAR
Nº 219
DE 19 DE AGOSTO
DE 2020

DECRETO RIO
Nº 47.796
DE 19 DE AGOSTO
DE 2020



1ª EDIÇÃO – 02/09/20



PREFEITURA
DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL
DE URBANISMO

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	03
PROCESSOS NOVOS	06
PROCESSOS EM ANDAMENTO COM LAUDO APROVADO	07
PROCESSOS EM ANDAMENTO SEM LAUDO APROVADO	08
O QUE POSSO APROVAR COM A NOVA LEI?	09
FIQUE ATENTO!	22

APRESENTAÇÃO

Em 19 de agosto de 2020, foi sancionada a Lei Complementar Nº 219, que abre novo prazo para pedidos de legalização e licenciamento com Mais Valia e possibilita o desconto de 40% para o pagamento da contrapartida à vista.

Com o estímulo ao pagamento das contrapartidas em cota única, a Prefeitura espera antecipar receitas para utilização no enfrentamento à pandemia da COVID-19 e, ao mesmo tempo, trazer para a legalidade milhares de edificações na cidade.

Para que serve a lei?

- Permite legalizar obras existentes que não atendem algumas exigências da legislação;
- Permite licenciar novas construções em condições especiais;
- Captar recursos para o Município por meio de cobrança de contrapartida para obtenção dos benefícios que concede.



Quais os objetivos?

- Gerar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica resultantes da pandemia da COVID-19;
- Custear ações emergenciais de saúde pública, melhoria de infraestrutura, habitação e assistência social para a população mais vulnerável;
- Propiciar aumento de empregos e renda com incremento da economia;
- Estimular novas construções residenciais nas áreas com transportes e infraestrutura;
- Aumentar o número de edificações regularizadas na Cidade.

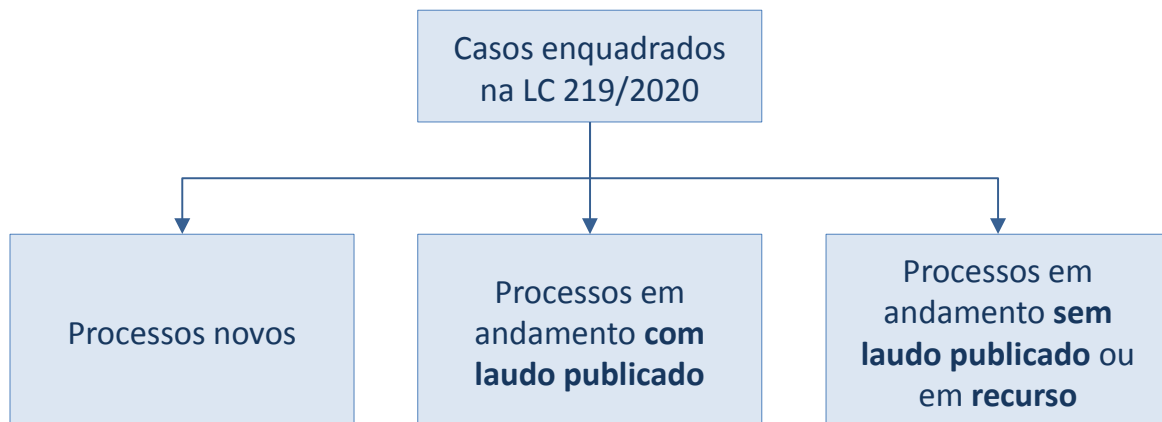
Porque isso pode lhe interessar?

- Por meio dessa lei, você poderá ter seu imóvel regularizado junto à Secretaria de Urbanismo, valorizando seu bem;
- Desconto de 40% no pagamento da Mais Vaila;
- Você pode dar um novo aproveitamento para seu imóvel.

COMO SOLICITAR?

Os benefícios da Lei Complementar Nº 219/2020 se aplicam a novos processos de Mais Valia e aos pedidos em andamento na SMU vindos de leis anteriores.

Para solicitar os benefícios você nem precisará sair de casa, basta se cadastrar em <http://requerimentosmu.rio.rj.gov.br> e seguir o passo a passo, de acordo com o seu caso.



Processos novos

- 1- Fazer cadastro no site <http://requerimentosmu.rio.rj.gov.br>.
- 2- Preencher o requerimento e pagar o DARM inicial no valor de R\$ 500.
- 3- Elaborar o laudo com as informações da obra. A contrapartida será calculada pelo sistema e você saberá na hora o valor a pagar.
- 4- Pagar o DARM referente à contrapartida, dentro do prazo.
- 5- Após o pagamento da contrapartida deverá apresentar, até 20/11/2020, toda a documentação prevista nos Incisos VI e VII do Art. 4º do Decreto Nº 47.796/20.

Notas: 1. Caso o valor calculado pelo requerente seja inferior ao devido, o complemento será pago sem o desconto de 40%. 2. Caso o valor pago pelo requerente seja superior ao devido, o ajuste será feito por meio de processo de restituição. 3. O prazo final para requerimento de novos processos vai até 18/10/2020.



Fique atento aos prazos para novos pedidos e pagamento com desconto.

Processos em andamento com laudo

- 1- Fazer cadastro no site <http://requerimentosmu.rio.rj.gov.br>.
- 2- No requerimento online, selecionar processos existentes e, em seguida, **processos com laudos publicados**. Um e-mail será enviado com o valor devido, já com o desconto de 40% aplicado.
- 3- Responder ao e-mail confirmando a solicitação do DARM para pagamento à vista, com vencimento em 30 dias de sua emissão.
- 4- Efetuar o pagamento do DARM até a data de vencimento.



Fique atento ao prazo para solicitação dos benefícios em processos existentes.

Processos em andamento sem laudo

- 1- Fazer cadastro no site <http://requerimentosmu.rio.rj.gov.br>.
- 2- No requerimento online, selecionar processos existentes e, em seguida, **processos sem laudos publicados ou com pedido de recurso**.
- 3- Aguardar a publicação do laudo de contrapartida ou a decisão do recurso para emitir o DARM com o desconto de 40%.
- 4- Efetuar o pagamento do DARM até a data de vencimento.

Nota: Caso um pedido de recurso seja indeferido, o processo retornará para a Coordenadoria de Arrecadação Urbanística, com o prazo contado a partir da publicação do indeferimento, para o pagamento com o desconto de 40%.



Fique atento ao prazo para solicitação dos benefícios em processos existentes.

O QUE POSSO APROVAR COM A LC 219?

1- TRANSFORMAÇÃO DE USO (Art. 6º)

Apartamento ou área não utilizada que estiver no térreo da edificação poderá virar uma loja ou sala, desde que a rua permita o uso comercial, os moradores do condomínio concordem e a mudança não cause incômodos ou riscos.

2- APARTAMENTO DO ZELADOR (Art. 7º)

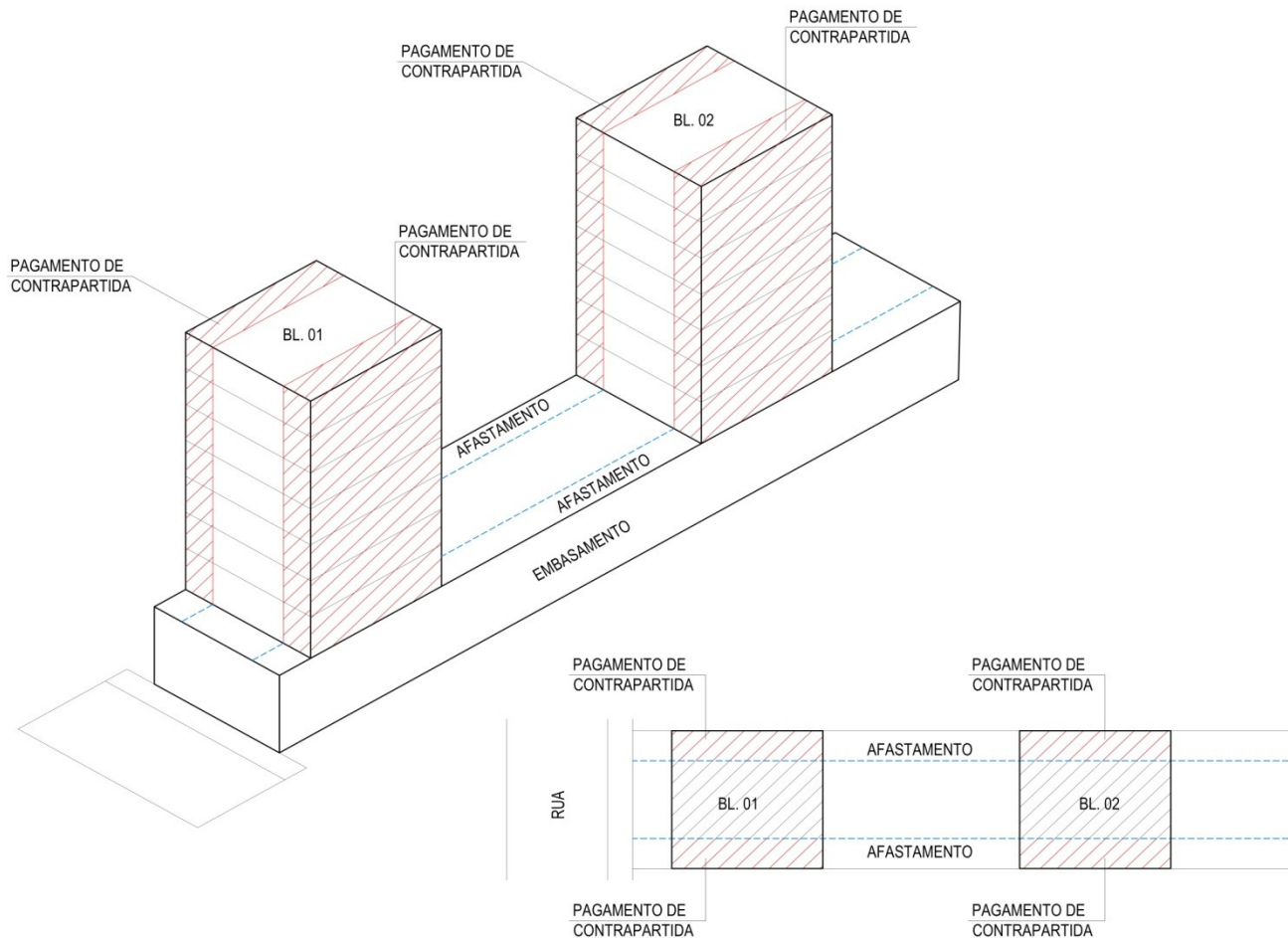
Caso o seu prédio não tenha mais porteiro morando, é possível que esse apartamento seja transformado em um imóvel independente ou incorporado a outro apartamento, reduzindo despesas e trazendo recursos para o condomínio.

3- ELEVADORES E ESCADAS NÃO COMPUTADOS (Art. 9º)

Os espaços dos elevadores e escadas poderão, mediante contrapartida, ser desconsiderados do cálculos da área máxima construída do prédio, dando a possibilidade de aumentar o tamanho de apartamentos ou áreas comuns.

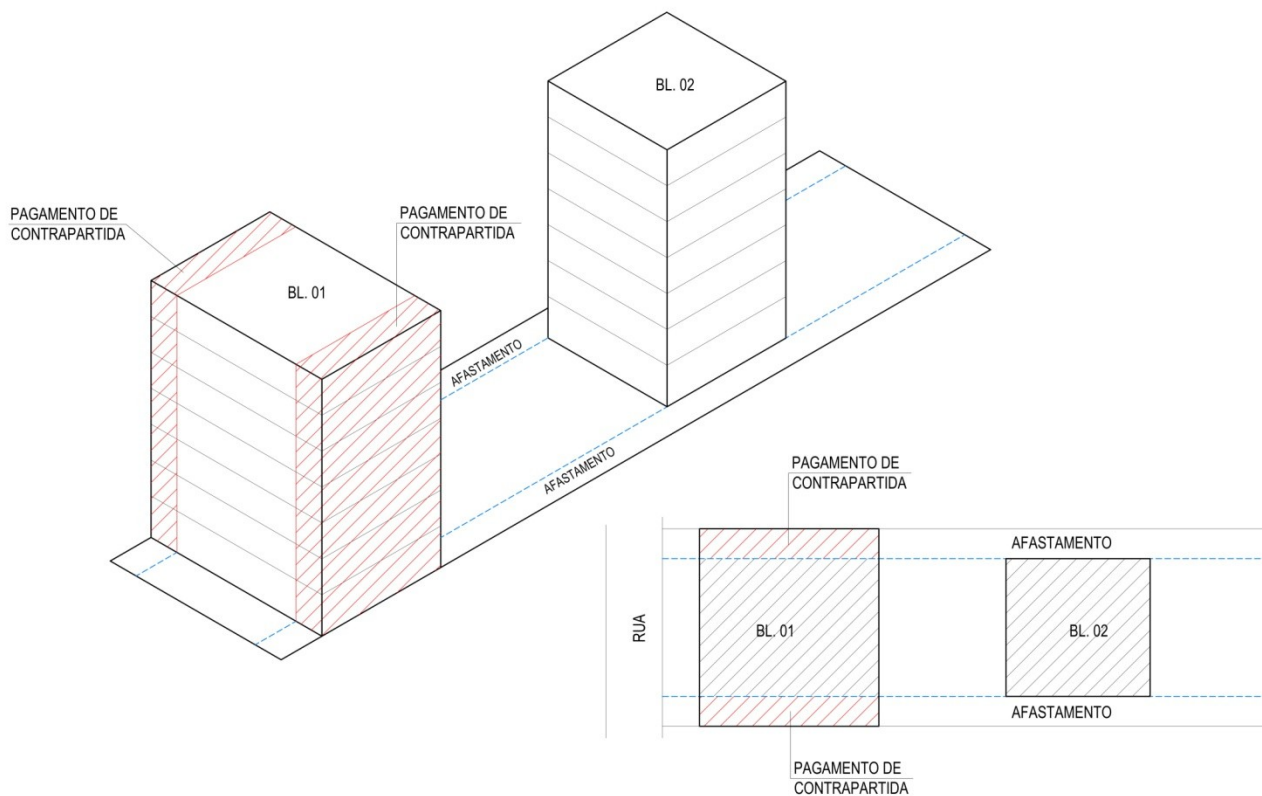
4- EDIFICAÇÕES COLADAS NAS DIVISAS (Art. 8º)

Fica permitida no lote mais de uma edificação colada nas divisas, aplicando o gabarito definido pela legislação em vigor, computando, para o cálculo da contrapartida, o afastamento lateral ou de fundos não cumprido pelas edificações.



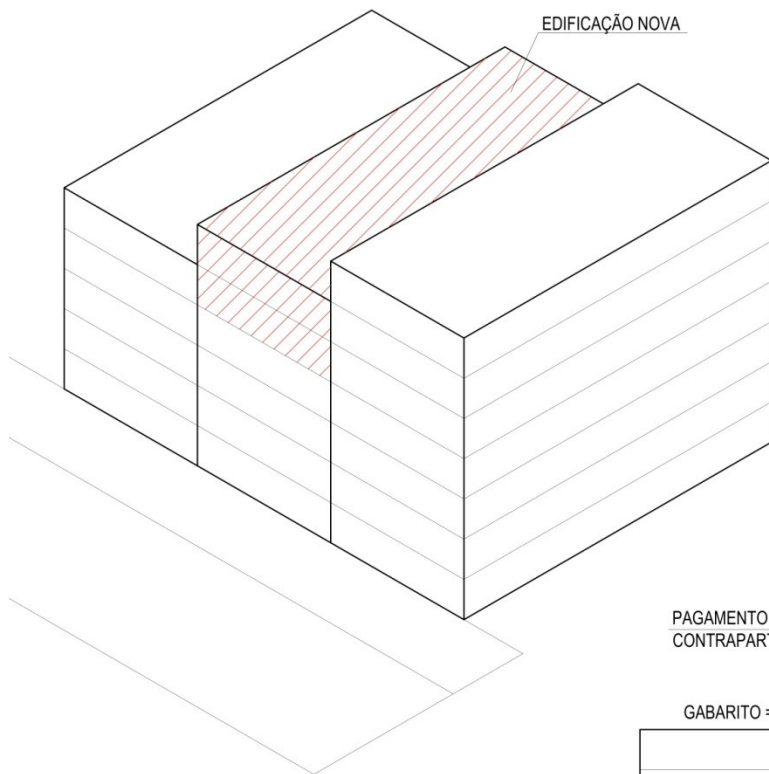
5- UMA DAS EDIFICAÇÕES COLADA NA DIVISA (Art. 8º)

Poderão coexistir no mesmo lote edificações coladas e afastadas das divisas, mediante o pagamento de contrapartida.

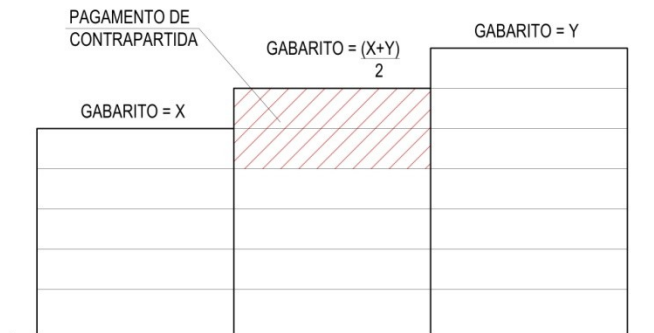


6- ALTURA DA EDIFICAÇÃO (Art. 10º)

Se o seu imóvel fica entre dois prédios construídos até as suas divisas laterais, você poderá construir um novo prédio considerando a média entre a altura de seus vizinhos.

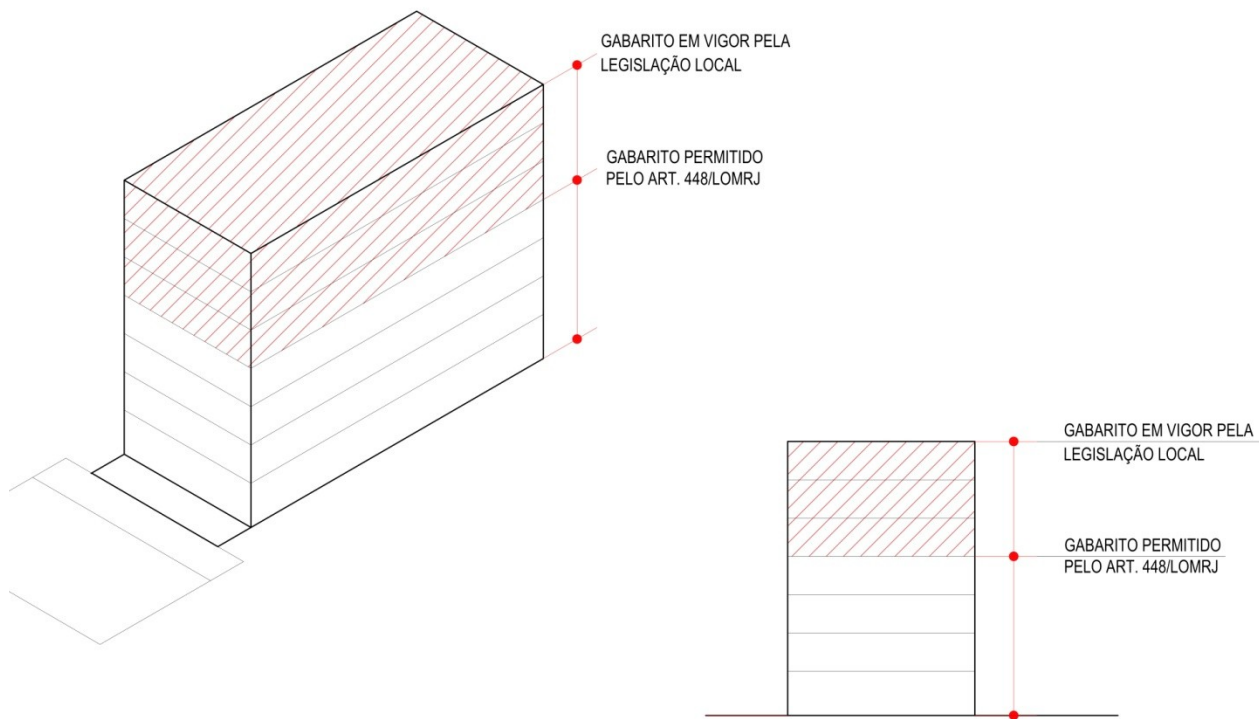


Regra válida somente para os locais onde a altura da edificação é limitada pela Lei Orgânica do Município.



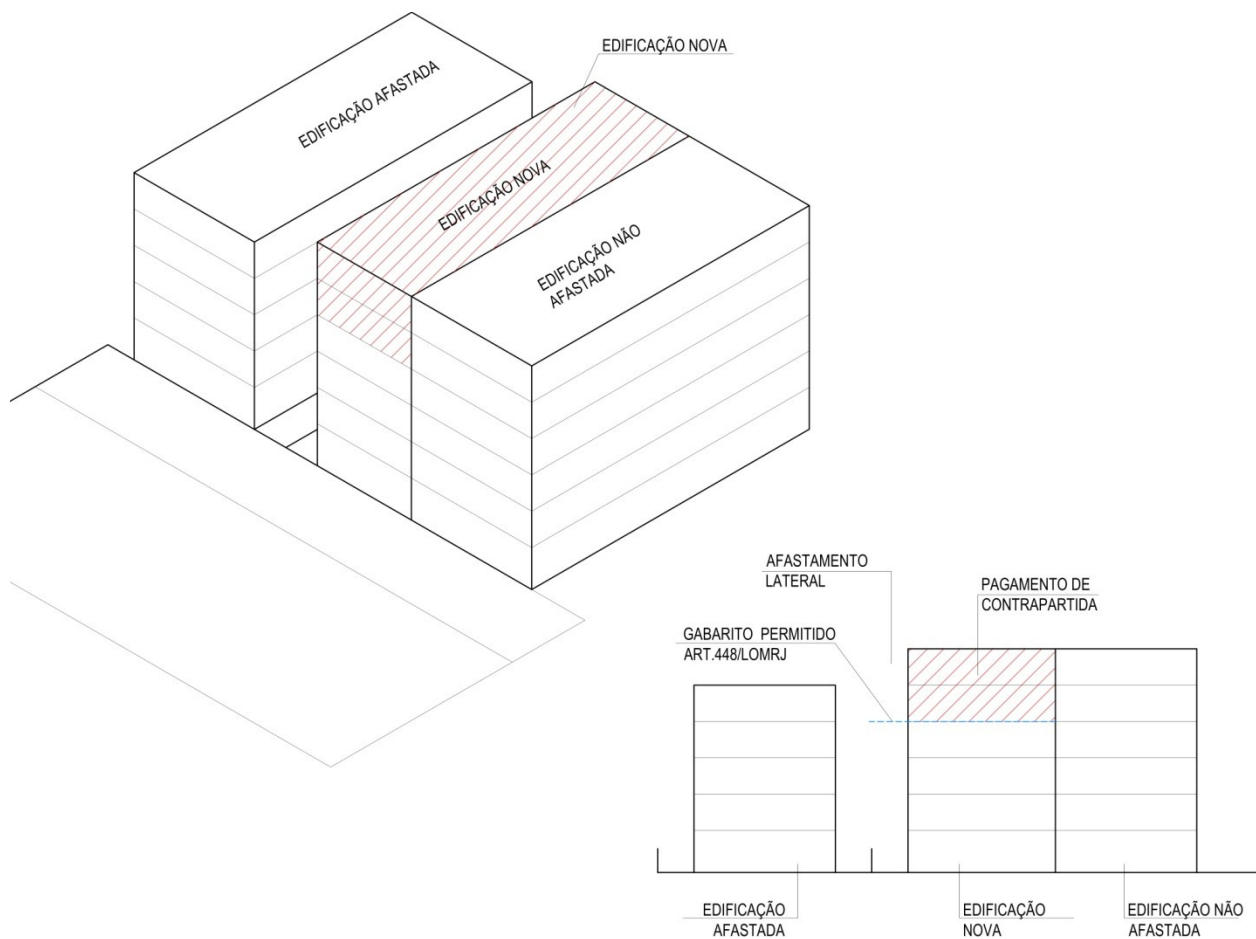
7- ALTURA DA EDIFICAÇÃO (Art. 10º)

O novo prédio terá, ainda, a altura limitada pelo gabarito máximo da legislação que vigorava antes da limitação de 12 m estabelecida pela LO.



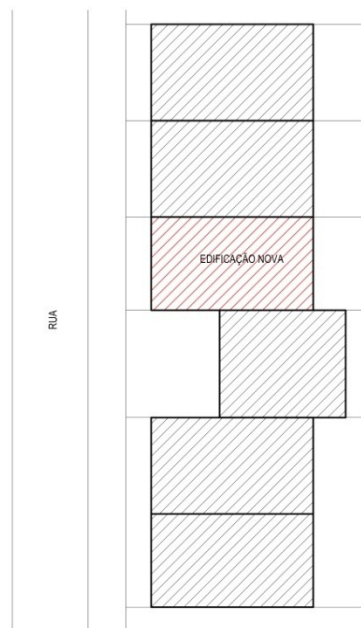
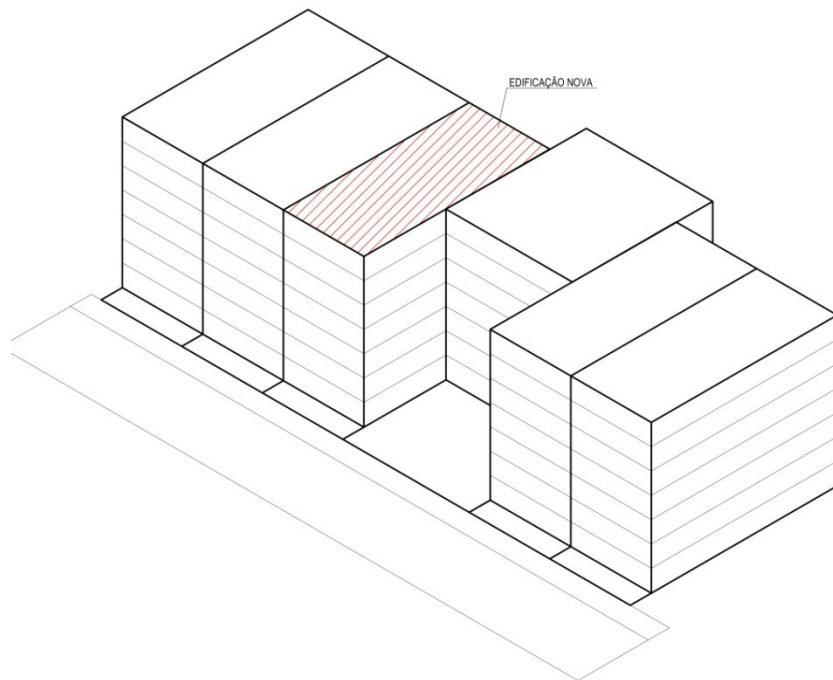
8- ALTURA DA EDIFICAÇÃO (Art. 10º)

No caso de apenas uma edificação confrontante colada na divisa lateral, o novo prédio poderá alcançar a mesma altura dela.



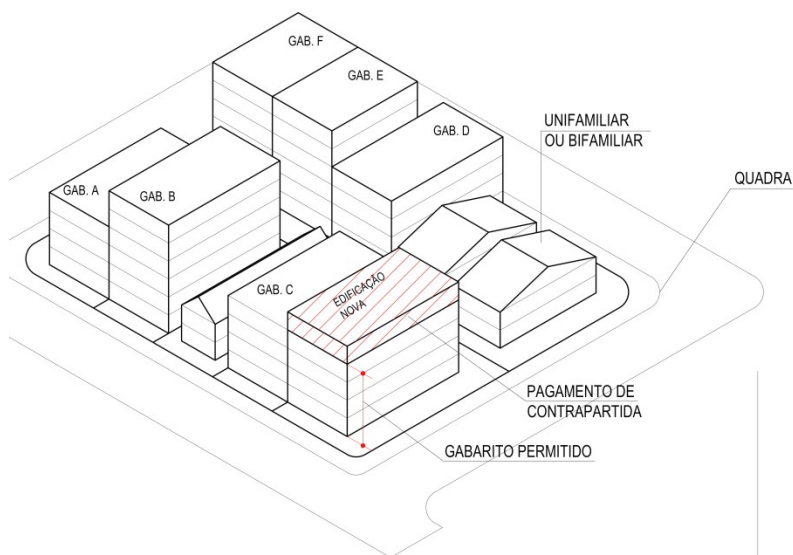
9- PLANO DE FACHADA (Art. 10º)

O novo prédio fica restrito ao plano das fachadas das edificações que fazem limite com ele, considerando o padrão predominante na quadra.

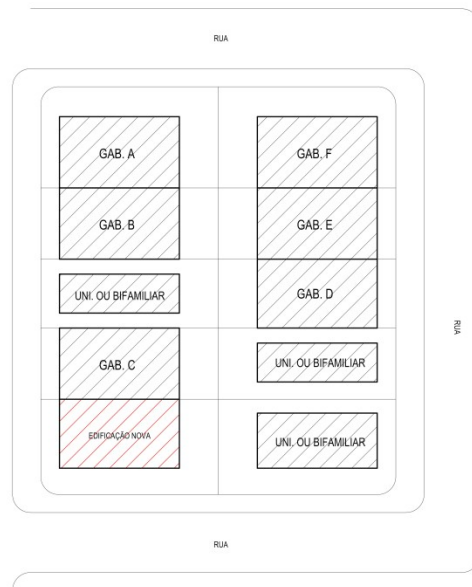


10- ALTURA MÉDIA DA QUADRA (Art. 11º)

Você poderá construir no seu terreno um prédio que tenha a altura média dos prédios localizados na mesma quadra. Mas só se forem do mesmo uso que o seu.



$$\text{GABARITO ED. NOVA} = \frac{(A+B+C+D+E+F)}{6}$$

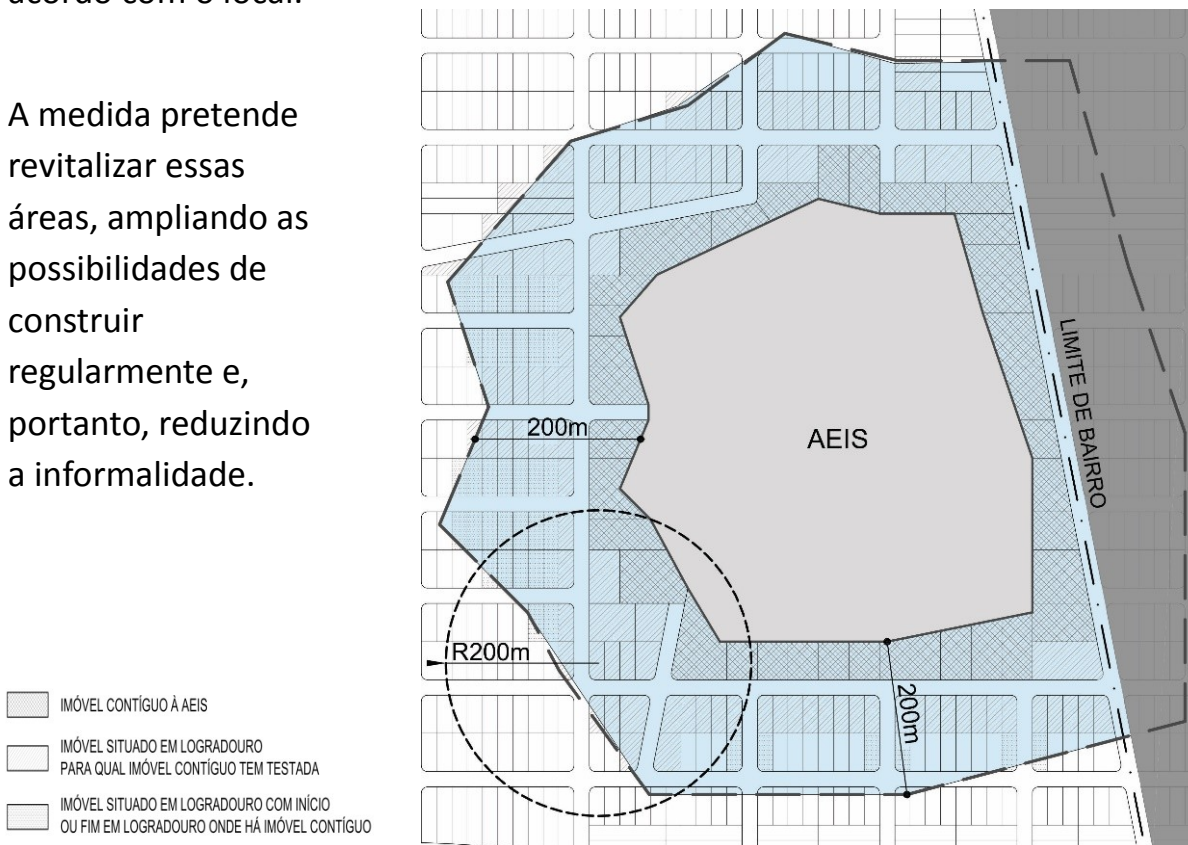


Essa possibilidade não vale para os bairros situados na Zona Sul, no Jardim Oceânico e na região da Barrinha.

11- FRANJAS DE COMUNIDADES (Art. 12º)

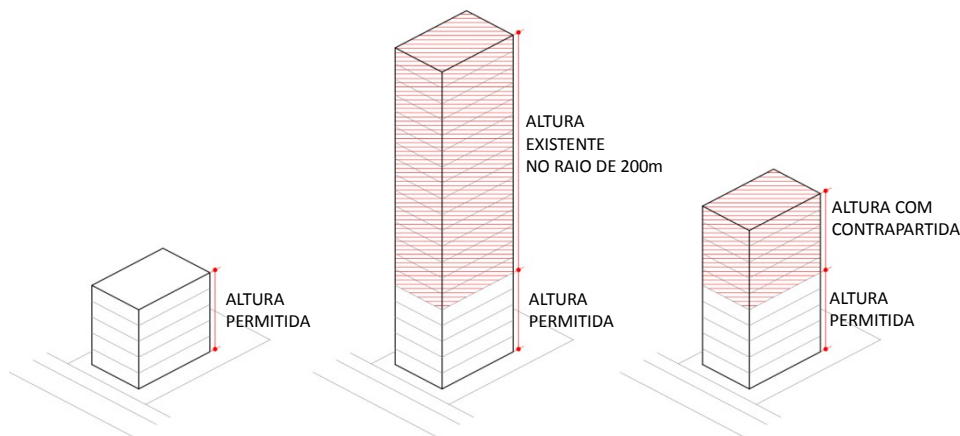
Em até 200 metros das comunidades reconhecidas como Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, as edificações poderão ter lojas no térreo e ocupação por apartamentos, além da permissão para construir mais pavimentos, de acordo com o local.

A medida pretende revitalizar essas áreas, ampliando as possibilidades de construir regularmente e, portanto, reduzindo a informalidade.



11- FRANJAS DE COMUNIDADES (Art. 12º)

Se na área da franja da AEIS puder ser construído prédio de apartamentos, você poderá construir com a maior altura existente em um raio de 200m de seu imóvel, não podendo ultrapassar o limite de dez pavimentos.



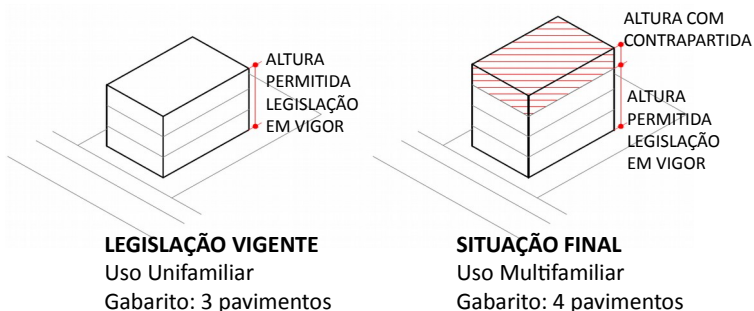
LEGISLAÇÃO VIGENTE
Uso Multifamiliar
Gabarito: 5 pavimentos

CONDIÇÃO EXISTENTE
NO RAIOS DE 200m
Prédio com 20 pavimentos
em 60m de altura

SITUAÇÃO FINAL
Gabarito máximo limitado a
10 pavimentos

Atenção: Essas determinações não valem para bairros situados em parte da Zona Sul, como as regiões administrativas de Botafogo, Copacabana, Rocinha e Vila Isabel, bem como para a Ilha do Governador, as regiões administrativas de Irajá e Madureira, além das áreas protegidas de encosta e de conservação ambiental.

No caso de franja de AEIS em zonas de casas ou na AP.4 (RAs da Barra da Tijuca e Jacarepaguá) será permitida a construção de prédio de apartamentos com um pavimento a mais.

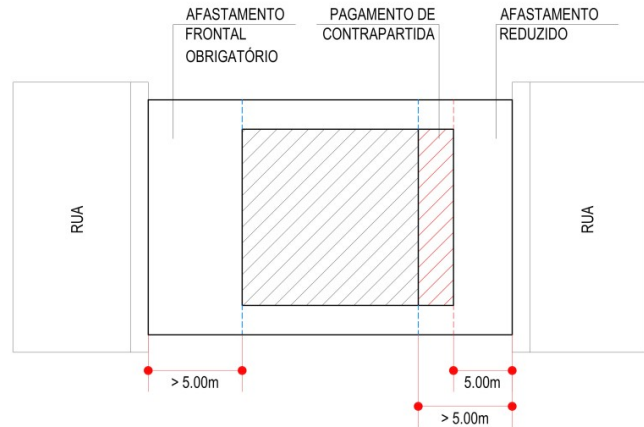
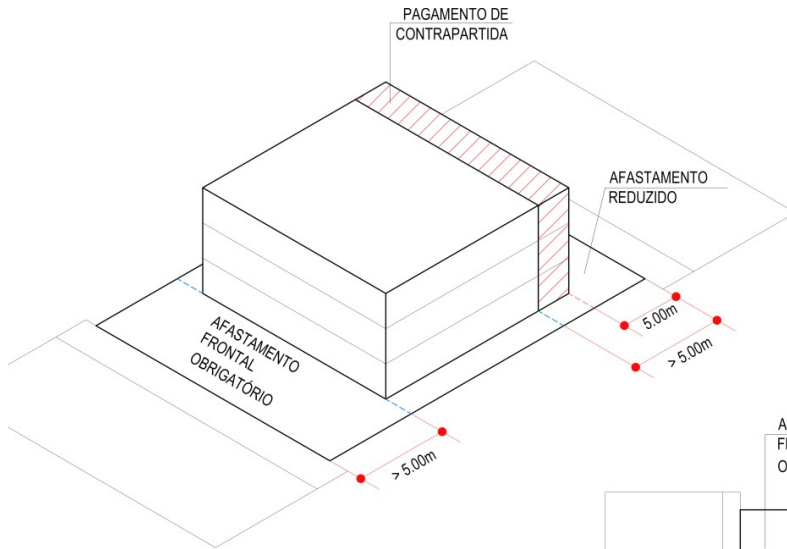


LEGISLAÇÃO VIGENTE
Uso Unifamiliar
Gabarito: 3 pavimentos

SITUAÇÃO FINAL
Uso Multifamiliar
Gabarito: 4 pavimentos

12- AFASTAMENTOS (Art. 19º)

Se você tem um imóvel com frente para mais de uma rua onde a legislação exige que se afaste mais de 5 metros em todas as testadas, você terá que afastar o que for exigido apenas em uma das ruas. Nas demais, você só precisará afastar 5 metros.



13- LOJAS NO SUBSOLO (Art. 13º)

Em todas as ruas classificadas como comerciais os prédios poderão ter lojas nos subsolos.

14- NOVOS USOS PARA EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES (Art. 15º)

Grandes casas que têm manutenção cara ou que, por questões de segurança, não são mais usadas para residências, agora poderão ser utilizadas para atividades que permitam uma boa convivência com o uso residencial, sem gerar impactos, como: sede de empresas, consulados e outras formas de residências temporárias, como hospedagem, casas de repouso e similares. Essa medida evita o abandono dos imóveis sem alterar a ambiência das áreas residenciais.

15- COMÉRCIO E SERVIÇOS NAS VIAS DO BRT (Art. 16º)

Na região da Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Santa Cruz, Campo Grande e demais bairros da Zona Oeste, nas vias onde passa o BRT, são permitidas as atividades de comércio e de serviços, favorecendo maior dinamismo e geração de empregos junto ao transporte público.

16- CLUBES (Art. 17º)

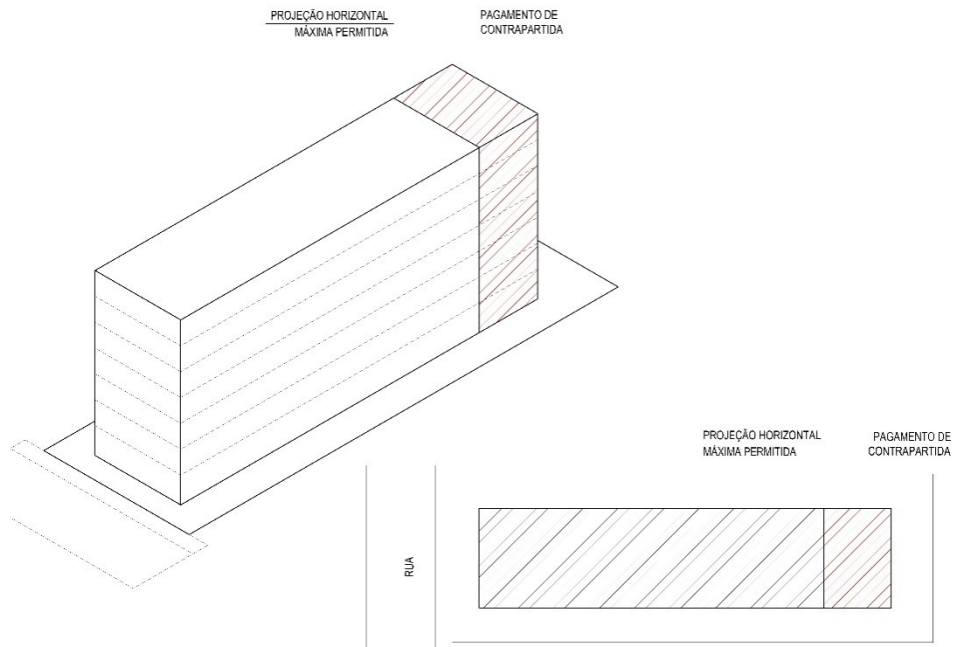
Para ajudar na manutenção e subsistência dos clubes existentes nas Áreas de Planejamento 3 e 5, fica autorizada a utilização até 10% da sua área com outras atividades que sejam permitidas no local e que possam gerar renda, desde que não sejam residenciais.

17- COBERTURAS (Art. 18º)

Os prédios com mais de três andares podem ter pavimento de cobertura, ocupando, no máximo, a metade do andar, como previsto na legislação em vigor.

18- ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA (Art. 19º)

A LC 219/20 libera a projeção horizontal máxima dos prédios, dando maior liberdade arquitetônica, permitindo que surjam projetos diferenciados.



19- ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Nas áreas de afastamento frontal de cinco metros ou mais, você pode ter estacionamento, desde que seja descoberto. Também é possível garantir apenas uma vaga de estacionamento por unidade, quando a legislação exigir mais.

FIQUE ATENTO!

- O DARM inicial de R\$ 500 será descontado do valor final da contrapartida.
- Essa lei não vale para terrenos ou construções clandestinos ou irregulares.
- Você é responsável por todas as informações prestadas, devendo assinalar os termos de responsabilidade que constam do sistema para prosseguir com sua solicitação.
- Se você não fizer a sua parte e descumprir as regras, você perderá o direito aos benefícios de construção e descontos da Lei e poderá sofrer sanções, como: multas, demolição e responsabilização profissional.
- Todas as regras de proteção do patrimônio natural e cultural, dos aeroportos, das faixas de proteção dos rios e canais, ferrovias, rodovias, do sombreamento nas praias e do Corpo de Bombeiros, entre outras, ficam mantidas, para proteção do ambiente, das construções e da população.



CARTILHA ILUSTRADA **MAIS VALIA** 2020

Cartilha elaborada por:

Secretaria Municipal de Urbanismo

Subsecretaria de Urbanismo

Coordenadoria Geral de Planejamento e Projetos

Coordenadoria de Planos Locais

Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização

Escritório de Monitoramento de Projetos e Metas

Agradecimento:

A SMU agradece ao Escritório DC Arquitetura
pelas ilustrações técnicas gentilmente cedidas.