

DECRETO RIO Nº 49698 DE 27 DE OUTUBRO DE 2021

Regulamenta o direito à utilização da Operação Interligada e o pagamento da contrapartida no programa Reviver Centro, instituído pela Lei Complementar nº 229 de 14 de julho de 2021, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, e

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar e controlar o direito à utilização da Operação Interligada, instituída pela Lei Complementar nº 229 de 14 de julho de 2021,

CONSIDERANDO a necessidade de assegurar os direitos aos proprietários que aderirem aos incentivos à ampliação do uso residencial através da aplicação da Operação Interligada instituída na Lei Complementar nº 229 de 14 de julho de 2021, instrumentalizando sua implementação, dando segurança jurídica aos interessados e meios de controle para a Prefeitura;

CONSIDERANDO a importância de instituir documentos de controle do potencial edificado concedido em função da efetivação do uso residencial no Centro da Cidade e a possibilidade de uso proporcional de parte desse potencial em outras áreas infraestruturadas da Cidade,

DECRETA:

Art. 1º Fica regulamentada, nas condições estabelecidas neste Decreto, o direito à utilização da Operação Interligada na forma estabelecida na Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021, em imóveis localizados nas Áreas de Planejamento 2- AP 2 e Área de Planejamento 3- AP 3.

Parágrafo único. De acordo com o disposto no art. 60 da Lei Complementar 229 de 14 de julho de 2021, o direito de que trata este Decreto decorre da construção de nova edificação residencial ou mista ou da reconversão, total ou parcial, de edificação existente para o uso residencial.

CAPÍTULO I - Da Operação Interligada

Art. 2º Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano monitorar a utilização da Operação Interligada, mediante os seguintes documentos, emitidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, em duas etapas:

I - Certidão de Concessão de Direito à Utilização de Operação Interligada, fornecida ao proprietário do imóvel, após a concessão da licença de obra relativa à construção ou reconversão de imóvel na II RA, no qual constará a ATE projetada com o uso residencial e o quantitativo passível de ser utilizado nos empreendimentos objeto de contrapartida nas Áreas de Planejamento - AP 2 e AP 3;

II - Certidão de Recepção de Operação Interligada, concedido ao proprietário de terreno localizado nas Áreas de Planejamento - AP 2 e AP 3, vinculada à Certidão de Concessão de que trata o inciso I deste artigo, no qual constará a ATE correspondente à área passível de utilização mediante a aplicação deste instrumento, emitida previamente a concessão da licença de obras do imóvel receptor.

§ 1º Para a aprovação do projeto de construção ou reconversão de imóvel na II R. A, deverá apresentar Declaração assinada pelo proprietário e pelo autor do projeto, atestando a ATE residencial do empreendimento, a ser utilizado para o cálculo do potencial a ser transferido.

§ 2º A Área Total Edificável - ATE projetada nos pavimentos objeto de contrapartida, estabelecida no inciso III do artigo 61 da Lei Complementar nº 229, de 2021, poderá:

I - ser utilizada em mais de uma edificação nas Áreas de Planejamento 2 e 3, que se enquadre nas condições definidas no referido artigo;

II - ser obtida através da reconversão de mais de um imóvel na II R. A, desde que respeitados os parâmetros instituídos nos incisos I a III do artigo 61 da Lei Complementar nº 229 de 2021;

§ 3º O Direito à Utilização da Operação Interligada a que se refere o inciso I do caput deste artigo, oriundo de construção ou reconversão de imóveis residenciais, e que não tenha sido utilizado pelo requerente, poderá ser alienado a terceiros para utilização em seus empreendimentos, hipótese na qual o controle do potencial construtivo decorrente da operação interligada será feito mediante averbação nas respectivas certidões.

§ 4º As certidões previstas nos incisos I e II deste artigo serão averbadas no RGI, instruídas com todas as condições estabelecidas neste artigo, e serão de responsabilidade de seus respectivos proprietários.

§ 5º O Direito à utilização da Operação Interligada deverá ser exercido em até dez anos a partir da publicação da Lei Complementar nº 229 de 15 de julho de 2021.

Art. 3º A certidão de Habite-se ou de aceitação de obras de construção ou modificação de edificação objeto de Operação Interligada nas Áreas de Planejamento 2 e 3, somente será concedida após a emissão da certidão de Habite-se ou de aceitação de obras de construção ou reconversão do imóvel na II R. A.

Art. 4º As certidões estabelecidas no artigo 2º deste Decreto, terão como conteúdo mínimo:

I - Nome do proprietário e sua qualificação;

II - Endereço do imóvel e sua inscrição fiscal;

III - ATE passível de utilização ou a ser utilizado nos imóveis;

IV - Setor do empreendimento conforme disposto no artigo 63 da LC 229/2021

V - Identificação alfanumérica.

CAPÍTULO II - Do Pagamento da Contrapartida

Art. 5º A contrapartida a ser paga ao Município pela aplicação da Operação Interligada será calculada pelas fórmulas:

I - para imóveis residenciais $C = 0,8 \text{ ATE-OI} \times \text{Vap}/\text{m}^2 \times \text{TR}$; e,

II - para imóveis comerciais $C = 0,8 \text{ ATE-OI} \times \text{Vsc}/\text{m}^2 \times \text{T}$, onde:

a) C = Contrapartida a ser paga ao Município;

b) ATE-OI = Área Total Edificável projetada, em metros quadrados, localizada nos pavimentos objeto de contrapartida através da Operação Interligada;

c) Vap = Valor unitário padrão Apartamento;

d) Vsc = Valor unitário padrão Sala Comercial;

e) TR = Fator Tipologia Residencial;

f) T = Fator Tipologia Não Residencial.

§ 1º Os valores e fatores relacionados nas alíneas c a f do inciso II deste artigo se referem àqueles dispostos na Guia de IPTU do Município do ano corrente.

§ 2º A contrapartida financeira definida no caput deste artigo será paga ao Município por ocasião da emissão da licença de obra das edificações nas APs 2 e 3.

Art. 6º Incidirá sobre a contrapartida a ser paga ao Município um percentual de desconto que variará de acordo com a localização do empreendimento residencial ou misto na II R.A. e com a ATE destinada às unidades residenciais produzidas, conforme descritos na Tabela 1 do Anexo I deste Decreto.

Parágrafo único. Somado aos percentuais estabelecidos no caput, incidirão os seguintes descontos, de acordo com prazo de solicitação da licença de obra na II R.A, contado a partir de 02 de agosto de 2021:

I - vinte por cento, no prazo de trinta e seis meses;

II - dez por cento, no prazo de setenta e dois meses.

Art. 7º Os valores arrecadados pela cobrança da Contrapartida a ser paga conforme os artigos 62, 63 e 64 da Lei Complementar 229 de 14 de julho de 2021 serão depositados em conta específica a ser criada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, cujos recursos serão destinados:

I - ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - à realização de obras de melhoria da infraestrutura urbana e dos espaços públicos na área da II R.A.;

III - à aquisição e recuperação de imóveis destinados a programas de habitação de interesse social na área da I R.A. e II R.A.;

IV - à recuperação do patrimônio cultural na área da II R.A. através dos programas instituídos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O pagamento da contrapartida, desde que autorizado pelo Chefe do Poder Executivo, poderá ser feito através da realização das obras definidas nos incisos III e IV deste artigo, cujos custos não poderão ter valor inferior às contrapartidas devidas.

CAPÍTULO III - Disposições Gerais

Art. 8º A certidão de Habite-se ou de aceitação de obras de construção ou modificação de edificação objeto de Operação Interligada nas Áreas de Planejamento 2 e 3, somente será concedida após a emissão da certidão de Habite-se ou de aceitação de obras de construção ou reconversão do imóvel na II R. A.

Art. 9º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, fiscalizará por amostragem, a veracidade das declarações fornecidas pelo profissional com a finalidade de instruir a Certidão de Concessão de Direito à Utilização de Operação Interligada.

§ 1º Verificado o cometimento de infrações às disposições deste Decreto, será comunicado, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, à entidade fiscalizadora da atividade profissional a infração e o nome do profissional e da empresa por ela responsável.

§ 2º Independentemente da comunicação referida no " caput" deste artigo, a licença de obras em que tenha sido cometida infração poderá ser cancelada e a obra embargada.

Art. 10º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES

ANEXO I

Tabela I

| setor | desconto | ATE destinada à unidade residencial |
|--------------------------|----------|--|
| Central do Brasil | 60% | Até 4.000m ² |
| | 70% | acima de 4.000m ² |
| Financeiro e Praça XV | 40% | Até 4.000m ² |
| | 50% | acima de 4.000m ² |
| Cinelândia | 40% | Até 4.000m ² |
| | 50% | acima de 4.000m ² |
| Tiradentes | 30% | Até 4.000m ² |
| | 40% | acima de 4.000m ² |
| Castelo | 25% | Até 4.000m ² |
| | 35% | acima de 4.000m ² |
| Lapa | 20% | Até 4.000m ² |
| | 30% | acima de 4.000m ² |
| Cruz Vermelha | 20% | Até 4.000m ² |
| | 30% | acima de 4.000m ² |
| Saara | 15% | Até 4.000m ² |
| | 25% | acima de 4.000m ² |