

DECRETO RIO Nº 49699 DE 27 DE OUTUBRO DE 2021

Regulamenta a Lei Complementar nº 97, de 10 de julho de 2009, aplicável a empreendimentos de interesse social, vinculados à política habitacional municipal e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que o art. 2.º da Lei Federal n.º 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - estabelece como uma das diretrizes gerais da política urbana a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

CONSIDERANDO o tempo decorrido de aplicação da Lei Complementar nº 97 de 10 de julho de 2009, e a importância de adequar os procedimentos à nova realidade da cidade, compatibilizando a localização dos empreendimentos à existência de infraestrutura de transporte e saneamento, dentre outras;

CONSIDERANDO a necessidade de revisar os procedimentos relativos a aprovação de empreendimentos de interesse social, vinculados à política habitacional municipal, beneficiados pela Lei Complementar nº 97 de 10 de julho de 2009;

CONSIDERANDO o disposto do art. 225, da Constituição da República Federativa do Brasil, que impõe ao Poder Público a tutela do meio ambiente;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer critérios e diretrizes para o licenciamento ambiental de acordo com o Decreto nº 40.722/2015 para os de empreendimentos de interesse social;

CONSIDERANDO o que dispõe o art. 8º da Lei Complementar 97, de 10 de julho de 2009,

DECRETA:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei Complementar 97, de 10 de julho de 2009, que dispõe sobre as condições de edificação, uso e ocupação do solo, aplicáveis aos empreendimentos de interesse social, vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal.

Art. 2º Incluem-se, entre as ações passíveis de serem realizadas no âmbito do Município do Rio de Janeiro, para fins de política habitacional municipal, aplicáveis aos empreendimentos de interesse social:

I - produção e aquisição de novas unidades habitacionais;

II - produção ou aquisição de lotes urbanizados, desde que o beneficiário assumo o compromisso contratual de iniciar a construção da unidade residencial;

III - requalificação de imóveis já existentes em áreas consolidadas.

Art. 3º Para fins do disposto na Lei Complementar n.º 97, de 10 de julho de 2009, observadas as condições dispostas neste artigo, fica vedado o enquadramento dos empreendimentos localizados:

I - Na Área de Planejamento 5 - AP5 e;

II - Na XXIV R.A., situada na Área de Planejamento 4 - AP4.

§ 1º O Comitê, de que trata o Capítulo III deste Decreto, poderá autorizar o enquadramento de empreendimentos situados nas áreas mencionadas nos incisos I e II, mediante a aplicação de medidas necessárias à mitigação de impactos, nas seguintes situações:

I - em terrenos contíguos a Áreas de Especial Interesse Social - AEIS - ou a áreas ocupadas irregularmente;

II - em terrenos situados em uma faixa de 500,00 m ao longo dos corredores de transporte que cortam a AP-5 - Rede Ferroviária e BRT;

III - em empreendimentos vinculado à caixa previdenciária de instituições públicas;

§ 2º Os terrenos inseridos na abrangência dos Incisos I e II do caput deste artigo, adquiridos em até 180 dias antes da publicação deste Decreto, comprovados com a devida apresentação da Certidão do Registro de Imóveis, serão analisados pelo Comitê, que poderá autorizar o seu enquadramento.

§ 3º A análise e autorização de enquadramento de que trata o § 2º poderá se dar somente para os casos em que o pedido tenha sido apresentado em até 90 dias após a publicação deste Decreto.

§ 4º Após o parecer técnico conclusivo do Comitê, os projetos serão submetidos à Secretaria Municipal de Habitação - SMH, devidamente instruídos, para enquadramento.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Art. 4º O requerimento para a realização dos empreendimentos de que trata este Decreto, serão submetidos previamente a Análise e Enquadramento dos Projetos de Habitação de Interesse Social pela SMH.

Parágrafo único. Uma vez que os projetos preencham os requisitos previstos na legislação, a SMH expedirá a ficha de enquadramento.

Art. 5º O processo de licenciamento de obras será iniciado mediante requerimento junto à Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação - DEIS/SUBCLU.

Parágrafo único. O requerimento de que trata o caput deste artigo deverá conter, além da documentação exigida para o licenciamento da obra, nos termos da legislação, os seguintes documentos:

I - comprovação das condições estabelecidas no art. 16 deste Decreto no que diz respeito à existência de comércio; e

II - ficha de enquadramento aprovada pela SMH.

CAPÍTULO III DO COMITÊ DE ESTUDOS DOS PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - CEPIS

Art. 6º Para implementação das políticas habitacionais de que trata este Decreto, fica constituído Comitê com o objetivo de analisar os projetos destinados a edificações e grupamentos de edificações vinculadas a programas habitacionais de interesse social, localizados nas condições previstas no § 1º do Art. 3º deste Decreto.

§ 1º Compete ao Comitê elaborar e consolidar os estudos que venham a contribuir para um eficaz planejamento das políticas urbana e habitacional do Município do Rio de Janeiro.

§ 2º O Comitê de que trata o *caput* será composto por:

I - 02 representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação - SMDEIS, sendo um da Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, e um da Subsecretaria de Controle e Licenciamento Ambiental;

II - um representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SMPU;

III - um representante da Secretaria Municipal de Habitação - SMH;

IV - um representante da Secretaria Municipal de Transportes - SMTR;

V - um representante da CET-RIO;

VI - um representante da Secretaria Municipal de Educação - SME;

VII - um representante da Fundação Rio Águas; e

VIII - um representante da Geo-Rio.

§ 3º Os titulares das secretarias citadas no § 2º indicarão seus representantes à SMDEIS num prazo máximo de 5 dias contados a partir da data da publicação deste decreto.

§4º A coordenação do Comitê e a sua Secretaria Executiva serão definidas por ato do Prefeito.

Art. 7º Os pedidos de enquadramento apresentados para análise do Comitê, conforme o disposto no § 1º do art. 3º deste Decreto, serão acompanhados dos seguintes documentos:

I - documento comprobatório das dimensões do lote (Registro de Imóveis ou Projeto Aprovado de Loteamento - PAL);

II - planta cadastral, na escala 1:5.000, com a localização do empreendimento centralizado contendo:

a) equipamentos públicos urbanos e transporte público em um raio de 1.000 m;

b) comércio em um raio de 500 m;

III - planta de situação sobre cadastral com curvas de nível, corte indicando movimento de terra, área do terreno, grupo urbano a que se destina o empreendimento e ainda:

a) tipologia, ATC, número de unidades habitacionais e vagas, com o perímetro do imóvel cotado;

b) em caso de loteamento, apresentar a planta do parcelamento proposto com os lotes cotados;

IV - localização georreferenciada do imóvel (poligonal sem preenchimento com coordenadas).

CAPÍTULO IV DAS REGRAS APLICÁVEIS AOS EMPREENDIMENTOS

Art. 8º Os empreendimentos habitacionais de interesse social estão dispensados de atendimento das seguintes exigências:

I - adoção dos reservatórios previstos no Decreto nº 23.940, de 30 de janeiro de 2004, somente para os empreendimentos enquadrados até o grupo urbano 2, inclusive, do programa Casa Verde e Amarela ou similares.

II - apresentação da certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel para aprovação do projeto, devendo ser apresentada para o habite-se;

III - via interna, quando uma das edificações tiver frente para logradouro público e distar até 40,00 m do mesmo e a outra estiver situada nos fundos desta;

IV - vestiários e refeitórios para funcionários somente para os empreendimentos enquadrados em faixa de até o grupo urbano 2, inclusive, do programa Casa Verde e Amarela ou similares;

V - cobertura para depósito temporário de acondicionamento de lixo, atendidas as demais condições estabelecidas nas normas da COMLURB para esse compartimento.

Art. 9º Nos grupamentos em que for exigido vias internas, a largura da caixa de rolamento e dos passeios, assim como suas condições de terminação, deverão observar as dimensões e formatos constantes no Anexo Único.

Art. 10. Os projetos referentes aos grupamentos residenciais, de que trata este Decreto, deverão receber tratamento paisagístico adequado, atendendo às seguintes condições:

I - o fechamento do terreno das edificações ou grupamentos de edificações, deverá ser composto por mureta em alvenaria com altura máxima de 1,10m, podendo ser complementada por elementos transparentes ou gradil até a altura de 2,50m em toda a testada do lote;

II - as áreas livres e os espaços públicos envoltórios dos empreendimentos deverão receber tratamento paisagístico adequado de forma a contribuir para paisagem urbana local.

III - os castelos d'água serão projetadas prevendo sua composição arquitetônica, paisagística e integração com os empreendimentos, sendo vedado seu posicionamento junto à testada dos lotes e a colocação de logomarca ou propaganda nesses locais.

Parágrafo único. O Profissional Responsável pelo Projeto Arquitetônico (PRPA) e o Profissional Responsável pela Execução da Obra (PREO) apresentarão declaração para o licenciamento e para o habite-se da edificação quanto ao cumprimento da determinação constante nos incisos I a III deste artigo.

Art. 11. Para a aplicação dos incisos II e III do artigo 6º da Lei Complementar n.º 97, de 10 de julho de 2009, define-se como custo total do empreendimento a soma do custo total para execução da obra, mais o custo do terreno onde se localiza o empreendimento, não sendo computado o valor destinado à comercialização, bem como, o custo decorrente de urbanização de logradouro público existente em que seja necessária a complementação da infraestrutura.

§ 1º Para efeito da comprovação do custo total do empreendimento deverá ser apresentada a declaração do agente financeiro quanto ao custo total da execução das obras, que incluirá o custo do terreno.

§ 2º Para o empreendimento executado com recursos próprios do empreendedor, o cálculo da obrigação prevista no caput, deverá ser instruído com a planilha contendo o custo para a execução da obra mais o custo do terreno, assinada por Profissional Habilitado com Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, que será submetida à Empresa Municipal de Urbanização - RioUrbe para sua validação.

§ 3º O custo total da execução das obras, mencionado no § 1º, deverá ser corrigido pelo agente financiador do empreendimento por ocasião do pagamento do valor devido.

Art. 12. Aos empreendimentos de interesse social, vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, licenciados de acordo com a Lei Complementar n.º 97, de 10 de julho de 2009, e suas regulamentações, aplica-se a área útil mínima das unidades estabelecidos pela legislação urbanística municipal, ou as legislações específicas do Governo Federal quando menos restritivas.

Art. 13. Para obtenção dos benefícios da Lei Complementar 97, de 10 de julho de 2009 e das Leis 5.065, de 10 de julho de 2009, e 5.066, de 10 de julho de 2009, nos empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal, 70% (setenta por cento) das unidades deverão atender ao valor máximo de aquisição ou venda definido pelo Governo Federal, sem ultrapassar o valor de financiamento definido como teto.

Parágrafo único. Para enquadramento do projeto junto à SMH deverá ser apresentada pelo empreendedor declaração informando o número de unidades que serão comercializadas ultrapassando o valor máximo de aquisição ou venda definido pelo Governo Federal.

Art. 14. As unidades destinadas a Portadores de Necessidades Especiais deverão atender às normas de acessibilidade dispostas na Lei 5.014, de 06 de maio de 2009, e na NBR 9050 da ABNT.

Art. 15. Quando o lote possuir testada para logradouro público oficialmente reconhecido, mas desprovido de infraestrutura básica, será exigida a execução das obras de urbanização do logradouro, desde a testada do lote até logradouro infraestruturado, integrante da malha viária local.

§ 1º A concessão do habite-se para as edificações ficará condicionada à execução das obras de infraestrutura a que se refere o caput.

§ 2º Os logradouros projetados exclusivamente para atendimento do art. 4º da Lei Complementar n.º 97, de 10 de julho de 2009, quando necessário à integração do empreendimento à malha viária local, não caracterizarão este parcelamento como um loteamento.

Art. 16. Para os grupamentos com mais de 300 (trezentas) unidades residenciais distantes mais de 500 metros de estabelecimento comercial, será obrigatória a existência de lojas.

§ 1º A obrigação de que trata o caput deste artigo deverá ser atendida mesmo que o zoneamento local não permita o uso comercial.

§ 2º O comércio de que trata o caput poderá estar localizado:

I - nas edificações integrantes do grupamento, desde que estas tenham testada e acesso direto por logradouro público;

II - em edificação comercial localizada em lote fora da área do grupamento e a uma distância menor de 500,00m.

§ 3º A edificação comercial deverá ter, no mínimo, 250,00m² de área total de construção.

§ 4º O habite-se parcial das edificações do grupamento fica limitado, no máximo, a 50% (cinquenta por cento) das unidades residenciais antes do cumprimento da obrigação de construção das lojas e do seu habite-se.

§ 5º A obrigação de construção das lojas se estende aos conjuntos integrados de grupamentos de edificações projetadas em áreas de terrenos contíguos, objeto de loteamento ou de desmembramento e que, embora isoladamente apresentem menos de 300 (trezentas) unidades residenciais, na sua totalidade ultrapassem este limite.

Art. 17. Quando houver necessidade de licenciamento ambiental, nos termos do Decreto nº 40.722, de 08 de outubro de 2015, deverá ser formulado requerimento próprio junto à Subsecretaria de Controle e Licenciamento Ambiental - DEIS/SUBCLA.

Art. 18. Os projetos que se beneficiem da Lei Complementar n.º 97, de 10 de julho de 2009, serão objeto de Licenciamento Ambiental Simplificado.

Parágrafo único. Não será aplicado o procedimento de licenciamento ambiental simplificado nas hipóteses previstas no artigo 8º da Resolução CONAMA 412, de 13 de maio de 2009.

Art. 19. A Subsecretaria de Controle e Licenciamento Ambiental da SMDEIS - DEIS/SUBCLA tornará público em Diário Oficial, o requerimento e a concessão das licenças ambientais dos projetos beneficiados pela Lei Complementar n.º 97, de 10 de julho de 2009.

Art. 20. Nos casos de loteamentos ou grupamentos com via interna deverá ser formulado requerimento próprio junto à Fundação RIO-ÁGUAS.

§ 1º As vias internas para acesso de veículos e de pedestres poderão ser licenciadas até o início das obras.

§ 2º O licenciamento das vias internas poderá ser condição para a concessão da licença do grupamento, caso a RIO-ÁGUAS julgue necessário integrar as condições de drenagem do grupamento com as já existentes.

§ 3º Quando a configuração do empreendimento estiver vinculada à retificação ou modificação do curso d'água deverá ser aprovado projeto de drenagem como condição para concessão de licença do empreendimento.

Art. 21. Os cursos d'água terão suas Faixas Marginais de Proteção (FMP) definidas pela Fundação RIO-ÁGUAS.

Parágrafo único. Nos casos de talwegues, valas e galerias de águas pluviais deverá ser autuado pelo requerente processo administrativo junto a Fundação RIO-ÁGUAS.

Art. 22. Autuados os processos junto às Secretarias Municipais, estas terão o prazo de 10 dias para formular as exigências.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Ficam revogados os Decretos nº 30.620 de 22 de abril de 2009; nº 30.912, de 27 de julho de 2009; nº 31.084 de 10 de setembro de 2009; nº 33.072, de 11 de novembro de 2010; nº 33.642, de 06 de abril de 2011; nº 36.960 de 25 de março de 2013 e nº 37.222 de 03 de junho de 2013; Decreto Rio nº 46.697 de 22 de outubro de 2019; a Resolução SMUIH nº 24, de 07 de julho de 2017 e a Resolução Conjunta SMU/SMH nº 01 de 18 de maio de 2012.

Art. 24. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

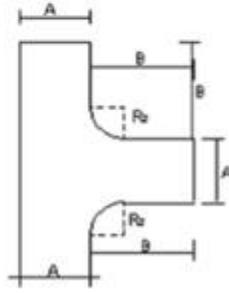
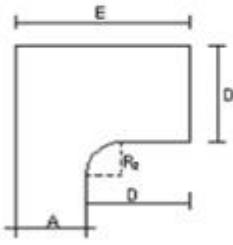
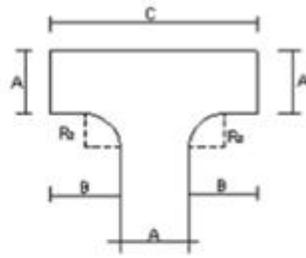
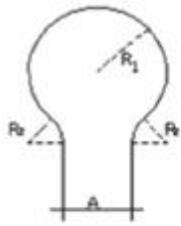
Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2021; 457º ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES

ANEXO ÚNICO Largura das Vias Internas

Número de unidades	Largura da caixa de rolamento (m)	Largura do passeio (m)
Até 200	5,00	1,50
De 200 a 500	6,00	1,50

Condições de Terminação das Vias Internas:



Onde: A é a largura da caixa de rolamento e B, C, D, E, R1 e R2 assumirão os valores indicados na tabela:

	A	B	C	D	E	R1	R2
=	5,00 m	5,00 m	3A	1,5A	2,5A	A	3,00 m
=	6,00 m	6,00 m	18,00 m	9,00 m	15,00 m	6,00 m	3,00 m
>	6,00 m	6,00 m	12,00 + A	9,00 m	9,00 m + A	6,00 m	3,00 m