

DECRETO RIO Nº 50959 DE 8 DE JUNHO DE 2022

Permite a aplicação do instrumento de Transferência do Direito de Construir nos imóveis que compõem o Moinho Fluminense.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no exercício da atribuição que lhe confere o inciso IV do art. 107 da Lei Orgânica do Rio de Janeiro, e tendo em vista o disposto no art. 33, II da Lei Complementar 101, de 23 de novembro de 2009,

CONSIDERANDO que o Decreto nº 6598, de 29 de abril de 1987, determina o tombamento do conjunto de edificações do Moinho Fluminense, compreendido entre a Rua Sacadura Cabral nº 290 e a via férrea da RFFSA paralela à Avenida Rodrigues Alves, incluindo seus passadiços sobre as vias públicas;

CONSIDERANDO a necessidade de preservar e recuperar o bem tombado e preservado representado pelo conjunto urbano formado pelas edificações que compõem o Moinho Fluminense;

CONSIDERANDO a intenção de integrar os bens tombados ao processo de desenvolvimento promovido pela Operação Urbana Consorciada, a fim de revitalizar a área do Porto Maravilha,

DECRETA:

Art. 1º Fica permitida a aplicação do instrumento de Transferência do Direito de Construir - TDC, nos imóveis que compõem o Moinho Fluminense, a teor dos art. 35, inciso II, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, arts. 85 a 88 da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, e art. 33, inciso II da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009.

§ 1º A utilização da Transferência do Direito de Construir para as finalidades previstas neste Decreto não afeta a destinação de recursos para a recuperação do Patrimônio, constante do § 7º do art. 36 da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009.

§ 2º A TDC objeto deste Decreto terá o prazo de trinta e seis meses contados a partir de sua publicação.

Art. 2º Poderá ser objeto de Transferência do Direito de Construir, o potencial construtivo correspondente à integralidade do Coeficiente Aproveitamento Básico, sem dedução de eventual área construída existente, relativo à área do terreno em que esteja situado o imóvel preservado ou tombado, conforme estabelecido no Anexo V-B, da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009.

§ 1º Para os efeitos da aplicação da Transferência do Direito de Construir de que trata este Decreto, a área do terreno a ser considerada será a constante do registro do imóvel no qual se situe o bem tombado.

§ 2º Não será passível de Transferência do Direito de Construir a área resultante de projeto de remembramento do terreno cedente realizada após a publicação deste Decreto.

§ 3º A utilização do potencial construtivo passível de transferência, nos termos dispostos no Estatuto da Cidade, deverá obedecer a coeficiente de equivalência entre os imóveis cedente e receptor.

§ 4º Os recursos obtidos pela Transferência do Direito de Construir prevista neste Decreto serão obrigatoriamente aplicados na requalificação, recuperação e manutenção dos imóveis, conforme estabelecido no art. 88 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, incluindo-se no objeto do investimento o entorno dos bens tombados, em obediência ao disposto § 4º do art. 2º da Lei Complementar nº 101/2009.

Art. 3º Para fins de utilização da Transferência do Direito de Construir, compete à Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro - CDURP, nos termos e condições definidas neste Decreto, a emissão e o controle dos seguintes documentos:

I - Termo de Potencial Construtivo Transferível, declarando o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel cedente, calculado nos termos deste Decreto;

II - Certidão de Potencial Construtivo Transferido, certificando a transferência do potencial construtivo para o imóvel receptor, calculado nos termos deste Decreto.

Parágrafo único. A averbação dos instrumentos previstos nos incisos I e II do *caput* deste artigo será feita nos competentes registros de imóveis, a cargo do proprietário.

Art. 4º O requerimento de emissão do Termo de Potencial Construtivo Transferível será formalizado junto à CDURP e instruído com os seguintes documentos:

I - certidão original do Registro Geral de Imóveis atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;

II - formulário específico de Transferência do Direito de Construir, contendo, no mínimo, a identificação dos imóveis envolvidos e a autorização expressa dos proprietários.

Art. 5º A utilização da Transferência do Direito de Construir para as finalidades previstas neste Decreto fica submetida aos seguintes trâmites:

I - mediante o requerimento do interessado conforme o art. 4º, a CDURP expedirá um Termo de Potencial Construtivo Transferível, no qual constará a quantidade de metros quadrados disponíveis para utilização do instrumento;

II - os Termos de Potencial Construtivo Transferível serão disponibilizados na página eletrônica da CDURP na internet e registrados nos apontamentos próprios da CDURP;

III - a partir do Termo de Potencial Construtivo Transferível, serão expedidas uma ou mais Certidões de Potencial Construtivo Transferido, nas quais constarão a quantidade de metros quadrados a serem transferidos pelo imóvel cedente e a quantidade de metros quadrados a serem incorporados pelo imóvel receptor;

IV - a cada Certidão de Potencial Construtivo Transferido expedida, serão descontados os metros quadrados de potencial construtivo transferível do Termo de Potencial Construtivo Transferível, calculados nos termos deste Decreto, averbando-se a transferência à matrícula do imóvel cedente no Cartório de Registro de Imóveis e nos registros mantidos pela CDURP;

V - os projetos de licenciamento deverão indicar a quantidade de metros quadrados transferidos que irão utilizar na(s) edificação(ões), sendo descontada dos Termos de Potencial Construtivo Transferível a quantidade de metros quadrados utilizados, aplicando-se o coeficiente de equivalência conforme a seguinte fórmula:

$$1 = Vmrec \times Mlic/Vmced \times Mced$$

Na qual:

1 = resultado final da divisão;

Vmrec = valor de metro quadrado de terreno do imóvel receptor;

Mlic = metros quadrados transferidos utilizados no licenciamento da nova edificação;

Vmced = valor do metro quadrado do terreno do imóvel cedente;

Mced = metros quadrados transferidos, a serem debitados do Termo de Potencial Construtivo Transferível.

Os valores de Vmrec e Vmced serão apurados mediante a elaboração de laudo de avaliação específico, a cargo da CDURP.

Art. 6º A Transferência do Direito de Construir prevista neste Decreto observará, ainda, o seguinte:

I - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida

transferência diversa;

II - a utilização do potencial construtivo transferido pelo imóvel receptor respeitará todos os parâmetros construtivos definidos para o Setor respectivo na Lei Complementar nº 101/2009 e demais normas em vigor;

III - os imóveis cedentes e receptores de potencial ficam sujeitos aos procedimentos de licenciamento e fiscalização conforme a legislação em vigor.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 8 de junho de 2022; 458º ano da fundação da Cidade.

EDUARDO PAES