

OFÍCIO GP nº 499/CMRJ EM 15 DE DEZEMBRO DE 2022.

Senhor Presidente,

Dirijo-me a Vossa Excelência para comunicar o recebimento do Ofício M-A/nº 871, de 13 de dezembro de 2022, que encaminha o autógrafo do Projeto de Lei Complementar nº 72-A, de 2022, de autoria do Poder Executivo, que "**Institui a Operação Urbana Consorciada - OUC Parque Municipal de Inhoaíba**", cuja segunda via restituo com o seguinte pronunciamento.

Embora nobre e louvável a iniciativa legislativa, o projeto apresentado não poderá lograr êxito em sua totalidade.

Inicialmente, cabe registrar que a Constituição Federal, através do seu art. 2º, consagra o princípio da separação dos poderes.

Constituição Federal

Art. 2º São Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

Nesse sentido, o que se pretende ver consagrado no art. 19 desta proposta legislativa é matéria de estrita competência do Chefe do Poder Executivo, a quem incumbe dispor, com exclusividade, sobre os planos e programas municipais, regra constante no art. 71, inciso II, alínea "e" c/c o art. 44, inciso III da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro - LOMRJ.

Portanto, ao imiscuir-se em seara que não lhe não é própria, o Poder Legislativo Municipal violou o princípio da independência e harmonia entre os Poderes, estabelecido no artigo 2º da Constituição da República Federativa do Brasil e repetido, com arrimo no princípio da simetria, nos artigos 7º e 39 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro e da LOMRJ, respectivamente.

Pelas razões expostas, sou compelido a sancionar parcialmente o Projeto de Lei Complementar nº 72-A, de 2022, vetando-lhe o art. 19, em razão dos vícios apontados.

Aproveito o ensejo para reiterar a Vossa Excelência meus protestos de alta estima e distinta consideração.

EDUARDO PAES

Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador CARLO CAIADO

Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro

LEI COMPLEMENTAR Nº 258, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022.

Institui a Operação Urbana Consorciada - OUC Parque Municipal de Inhoaíba.

Autor: Poder Executivo.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta a aplicação do art. 85 da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro - que dispõe sobre o instrumento de Transferência do Direito de Construir, bem como os arts. 32 e 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - com o objetivo de viabilizar projeto de implantação de equipamento público destinado a parque urbano, e infraestrutura para a prestação de serviços públicos na Cidade do Rio de Janeiro.

Art. 2º Fica instituída a Operação Urbana Consorciada - OUC denominada Parque Municipal de Inhoaíba, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Executivo Municipal com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados, visando a alcançar transformações urbanísticas e valorização ambiental, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro.

Art. 3º As disposições desta Lei Complementar têm os seguintes objetivos:

I - promover a qualidade urbana nas áreas envolvidas, mediante a recuperação e a conservação ambiental;

II - ampliar a oferta de espaços verdes para lazer e contemplação;

III - garantir a existência de espaços livres que contribuam para amenizar ilhas de calor;

IV - possibilitar a criação de área de parque público sem dispêndios públicos com desapropriações;

V - incrementar a oferta de equipamentos públicos necessários à prestação de serviços ao cidadão;
e

VI - viabilizar a implementação de habitações multifamiliares de interesse social nas áreas envolvidas.

Art. 4º Para fins de implantação do disposto nesta Lei Complementar, as áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada - OUC Parque Municipal de Inhoaíba, nos termos do art. 85 do Plano Diretor, são descritas e delimitadas nos Anexos I e II desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DO PLANO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 5º Considera-se Operação Urbana Consorciada - OUC, de acordo com o art. 89 da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro - o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 6º As áreas específicas atingidas pela OUC Parque Municipal de Inhoaíba, e seus respectivos planos, estão definidas no Capítulo V desta Lei Complementar, observado o conteúdo mínimo constante do art. 33 do Estatuto da Cidade e da Seção VIII, Capítulo III, Título III, da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011.

CAPÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 7º Fica autorizada a aplicação da Transferência do Direito de Construir da área objeto da OUC Parque Municipal de Inhoaíba destinada à implantação de equipamento público e de preservação ambiental, conforme preconizado na Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade - mediante a doação dos respectivos terrenos ao Poder Público.

§ 1º Entende-se por Transferência do Direito de Construir o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, para outros imóveis, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade, e nos arts. 85 a 88, da Lei Complementar nº 111, de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro.

§ 2º O potencial construtivo, objeto da transferência estabelecida no *caput* deste artigo, refere-se à Área Total Edificável - ATE permitida para o local, nas condições estabelecidas pela legislação urbanística em vigor.

Art. 8º A Transferência do Direito de Construir entre imóveis existentes na área de abrangência da OUC Parque Municipal de Inhoaíba obedecerá às condições definidas nesta Lei Complementar.

§ 1º Os terrenos existentes no Setor I da OUC poderão ter transferido o seu potencial construtivo de uma só vez ou de forma fracionada para terrenos existentes no Setor II, a partir da Elaboração de Termo de Potencial Construtivo Transferível, conforme condições estipuladas no art. 14, e mediante registro em escritura pública, com documentação de todas as transações realizadas.

§ 2º A aplicação da Transferência do Direito de Construir do Setor I para o Setor II efetivar-se-á quando do cumprimento das obrigações constantes nesta Lei Complementar e da doação do terreno ao Poder Público para os fins a que se propõe.

Art. 9º O potencial a ser transferido deverá ser calculado com base nos Índices de Aproveitamento de Terreno - IAT, conforme disposto no Anexo VII da Lei Complementar nº 111, de 2011 - do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município do Rio de Janeiro, obedecidos os índices e parâmetros mais restritivos estabelecidos na legislação urbanística específica em vigor para as áreas envolvidas, observadas as áreas e limites abaixo:

1- Área destinada ao Parque a ser doada = 1.712.508m², conforme Anexo I;

2 - ATE total da área: 783.583,25m²; e

3 - Potencial a transferir: 148.888,82 m².

Art. 10. A utilização do potencial construtivo, objeto da transferência de que tratam os arts. 7º e 8º desta Lei Complementar, dar-se-á mediante a negociação entre particulares mediada pelo Poder Público e deverá, obrigatoriamente, estar restrita aos terrenos incluídos no Setor II - Área Receptora de Potencial.

Parágrafo único. Não será permitida a transferência de potencial construtivo para terrenos irregularmente parcelados ou edificados, bem como para edificações que abriguem usos ou atividades que estejam em inconformidade com a legislação urbanística vigente no ato da transferência.

Art. 11. Os limites edificáveis do imóvel receptor, para absorção de potencial construtivo, estão definidos no Capítulo V desta Lei Complementar.

§ 1º A transferência de potencial construtivo fica sujeita à avaliação de impacto no sistema viário, no meio ambiente, na paisagem e no patrimônio cultural, para estabelecer as condições necessárias à garantia da qualidade e do modo de vida dos moradores.

§ 2º O uso comercial poderá se estender por todo o lote, observadas as exigências e restrições específicas do órgão gestor do tráfego.

Art. 12. A absorção de potencial construtivo objeto de transferência não será permitida em edificação com gabarito capaz de projetar sombra sobre o calçadão e/ou areal na área fronteira às praias ou na orla marítima, conforme estabelecido no Decreto n.º 20.504, de 13 de setembro de 2001.

Art. 13. A absorção de potencial construtivo não é permitida em quaisquer Unidades de Conservação da Natureza e em áreas de bens integrantes do patrimônio cultural.

CAPÍTULO IV

DO CONTROLE DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 14. O controle de Transferência de Potencial Construtivo será exercido e fiscalizado pela Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, que expedirá, mediante requerimento:

I - termo de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel cedente; e/ou

II - certidão de potencial construtivo transferido ao proprietário do imóvel receptor.

§ 1º A emissão do termo de potencial construtivo transferível estará vinculada à contrapartida referente à doação do terreno, livre e desembaraçado, quite de tributos, sem condições e com sua situação fundiária regular, objeto destas operações pelo proprietário ao Município do Rio de Janeiro.

§ 2º Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível.

§ 3º Nos pedidos de licença para execução de obras de construção ou de edificação, de acréscimo ou modificações, que utilizem área transferida, deverá ser apresentada certidão de potencial construtivo transferido.

§ 4º 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.

§ 5º Para a emissão do termo de potencial construtivo a que se refere o presente artigo, deverá o Poder Executivo elaborar estudo de avaliação técnica e econômica a fim de estabelecer, dentro dos limites fixados no art. 9º da presente Lei Complementar, a Área Total Edificável - ATE a ser transferida para cada área receptora.

Art. 15. O Termo de Potencial Construtivo Transferível e as Certidões de Potencial Construtivo Transferido deverão ser disponibilizados na página eletrônica da Secretaria Municipal responsável pelo controle da Transferência do Direito de Construir regulamentada por esta Lei Complementar, sendo também publicados em Diário Oficial.

CAPÍTULO V

DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE MUNICIPAL DE INHOAÍBA

Art. 16. Os seguintes princípios nortearão o planejamento, a execução e a fiscalização da OUC instituída por este Capítulo:

I - valorização da paisagem urbana e do ambiente natural;

II - manutenção de espaços verdes propícios ao lazer e a contemplação;

III - estímulo à preservação e recuperação do ambiente natural;

IV - promoção de investimentos em equipamentos urbanos coletivos para práticas desportivas e culturais na região;

V - implementação de ações de educação socioambiental através do Projeto Horta Carioca; e

VI - implementação de espaço de convívio sociocultural na edificação onde funciona atualmente o Instituto Metodista Ana Gonzaga.

Art. 17. A área de abrangência da OUC Parque Municipal Urbano de Inhoaíba encontra-se subdividida nos seguintes setores:

I - Área Cedente de Potencial:

a) Setor I-A - Zona Residencial 2 - ZR-2;

b) Setor I-B - Zona de Conservação Ambiental - ZCA;

II - Área Receptora de Potencial:

a) Setor II-A - Subzonas A-5 e A-6 do Decreto nº 3.046/81, excluídas as áreas ocupadas pelo uso residencial unifamiliar;

b) Setor II-B - Área B da Subzona A-39 do Decreto nº 3.046/81;

c) Setor II-C - Subzonas A-26 e A-42 do Decreto nº 3.046/81;

d) Setor II-E - Subzonas A-10D do Decreto nº 3.046/81;

e) Setor II-F - Áreas de ZUPI-1 e ZUPI-2 da LC nº 70/2004;

f) Setor II-G - Setor 4 da Colônia Juliano Moreira;

g) Setor II-H - Quadras lindeiras ao corredor TransCarioca, nos seguintes logradouros: Av. Nelson Cardoso, Av. Cândido Benício, Av. Ministro Edgar Romero, Av. Vicente de Carvalho e Av. Braz de Pina;

h) Setor II-I - Área do PAL 44126 e Área remanescente do PAL 30613, indicada no PAL 44126.

III - Área de Especial Interesse Social (AEIS) das áreas ocupadas por população de baixa renda, limítrofes à área doadora, destinada a programas específicos de urbanização e de regularização edilícia, urbanística e fundiária; e

IV - área do Parque Municipal de Inhoaíba.

Parágrafo único. Os setores mencionados nas alíneas "a" a "h", do inciso II, encontram-se mapeados no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 18. Para fins de absorção do potencial construtivo decorrente da aplicação da transferência do direito de construir no lote receptor, será acrescido ao potencial construtivo definido pela legislação em vigor, o volume edificável alcançável pelos índices urbanísticos, limitados:

I - No Setor II-A:

a) ao acréscimo de quatro pavimentos ao gabarito vigente para o local;

II - No Setor II-B

a) aos parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 60/2002;

III - No Setor II-C:

a) ao acréscimo de três pavimentos ao gabarito vigente para o local;

IV - No Setor II-E

a) ao de gabarito limitado a altura de 30m estabelecido para a Subzona A-10 C; e

b) à taxa de ocupação de 30%;

V - No Setor II-F

a) ao acréscimo de três pavimentos ao gabarito vigente para o local;

VI - No Setor II-G

a) ao acréscimo de quatro pavimentos ao gabarito vigente para o local;

VII - No Setor II-H:

a) ao acréscimo de ATE, aplicando-se o gabarito vigente para o local;

VIII - No Setor II-I:

a) aos parâmetros previstos na coluna 1 do Anexo V da LC 104/2009, para a ZUM-3 do Setor L.

§ 1º Para a aplicação do disposto acima, fica permitido o uso multifamiliar, misto e comercial nas áreas descritas nos incisos deste artigo.

§ 2º O potencial construtivo transferido para as áreas receptoras fica limitado à volumetria resultante da aplicação dos parâmetros mencionados nos incisos I a VIII deste artigo, a serem acrescidos ao potencial definido pela legislação em vigor.

§ 3º A utilização do total de potencial construtivo transferido, previsto no art. 9º, item 3, desta Lei Complementar, somente poderá ser realizado em empreendimentos que venham a ser aprovados no prazo de até trinta e seis meses a contar da data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 19. VETADO.

Art. 20. Não poderá haver concentração maior que 50% do potencial total em qualquer dos setores aludidos nos incisos I a VIII do art. 18.

CAPÍTULO VI

DA CRIAÇÃO DE CONSELHO CONSULTIVO PARA A IMPLEMENTAÇÃO E A FISCALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 21. Fica instituído o Conselho Consultivo da Operação Urbana Consorciada do Parque Municipal de Inhoaíba, com competência para emitir parecer sobre o relatório trimestral da Operação.

§ 1º O Conselho Consultivo terá a seguinte composição:

I - um representante do órgão gestor municipal responsável pelas operações urbanas consorciadas, como coordenador;

II - três representantes do Município; e

III - três representantes da sociedade civil, que serão escolhidos pelos demais integrantes do Conselho, com mandato de três anos.

§ 2º Os integrantes do Conselho Consultivo deverão, quando da escolha prevista no inciso III do §1º, buscar eleger representantes que gozem de reputação ilibada, bem como que possuam significativo conhecimento acerca de reurbanização de áreas metropolitanas ou representem parcela

da sociedade civil diretamente afetada ou inter-relacionada com a Operação.

§ 3º Os integrantes do Conselho Consultivo não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º Os integrantes do Conselho Consultivo terão amplo acesso a todos os documentos pertinentes à Operação.

§ 5º As reuniões do Conselho Consultivo serão públicas e suas atas serão publicadas no Diário Oficial do Município e na internet.

Art. 22. A competência do Conselho Consultivo da operação Urbana Consorciada não exclui o exercício do controle externo pela Câmara Municipal e pelo Tribunal de Contas do Município.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. A implementação da OUC de que trata esta Lei Complementar está sujeita à prévia elaboração de uma Avaliação Técnica Multidisciplinar, nos termos dos arts. 90 a 100, da Lei Complementar nº 111, de 2011.

Parágrafo único. As exigências e diretrizes resultantes da Avaliação Técnica Multidisciplinar a que se refere o *caput* deste artigo deverão ser atendidas quando de sua implementação.

Art. 24. No âmbito da OUC Parque Municipal de Inhoaíba, a apresentação do EIV se constitui pré-requisito para a aprovação de projeto arquitetônico de empreendimento nas Áreas Receptoras de Potencial relacionada no inciso II do art. 18 e mapeadas no Anexo II desta Lei Complementar, quando utilizado o Potencial Construtivo oriundo das Áreas Cedentes, relacionadas no inciso I do art. 18.

§ 1º O EIV deve viabilizar o empreendimento e resultar em soluções que visem, ao máximo, à superação dos impactos, sendo exigidas medidas de mitigação e compensação de impactos.

§ 2º A critério do Município, o EIV pode ser elaborado coletivamente para dois ou mais empreendimentos, desde que demonstrada a viabilidade de análise junto aos órgãos responsáveis.

Art. 25. A aplicação de parâmetros adicionais descritos nas alíneas "a" dos Setores II-A e II-B, dos incisos I e II, do art. 18 desta Lei Complementar fica condicionada, além do disposto no art. 23, à complementação da urbanização da Via Parque da Lagoa da Tijuca.

Art. 26. As condições de uso e ocupação que não estiverem expressamente reguladas por esta Lei Complementar devem obedecer ao disposto na legislação em vigor.

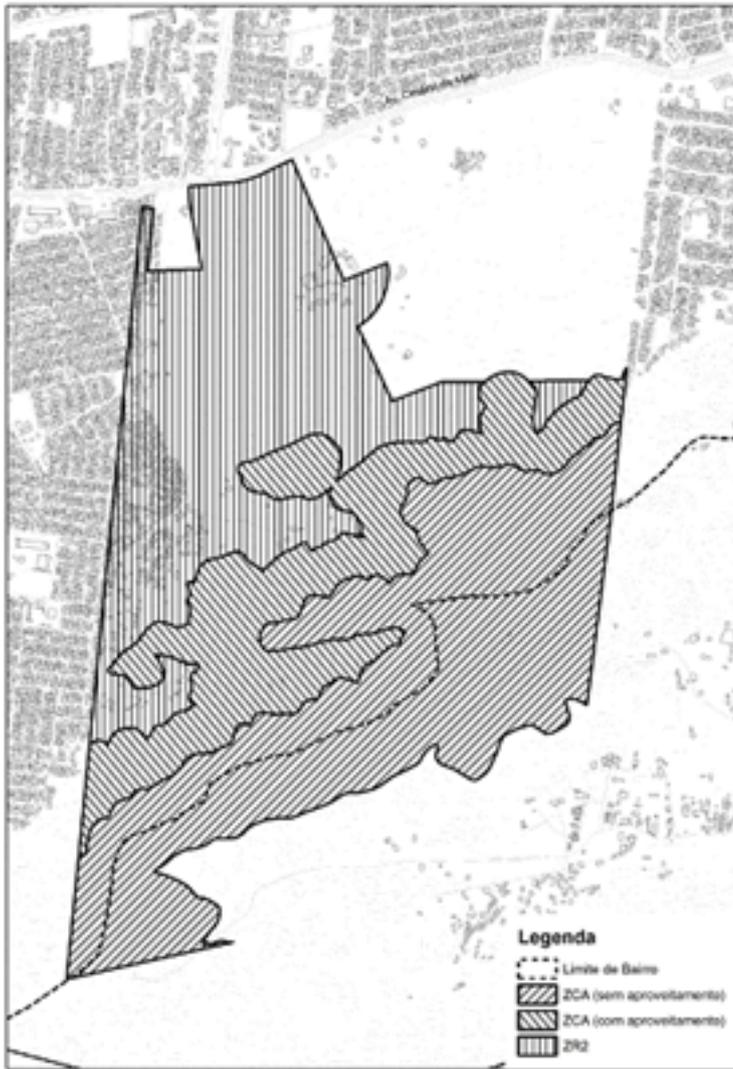
Art. 27. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES

ANEXO I

Descritivo da área Cedente de Potencial

Área destinada ao Parque Público, a ser doada com 1.712.508,00m², medindo: 203,31m de frente para a Avenida Cesário de Melo em três segmentos de: 95,47m, mais 89,08m em curva subordinada a um raio externo de 1.000,00m, mais 18,76m; 3.002,04m de fundo em dois segmentos de: 2.267,33 em linha sinuosa ao longo da Cota 100, mais 734,71m; 2.305,06m à direita em treze segmentos de: 347,07m, mais 122,00m, mais 48,40m, mais 131,59m em curva subordinada a um raio interno de 112,00m, mais 5,63m, mais 9,45m em curva subordinada a um raio externo de 6,00m, mais 206,47m, mais 78,90m, mais 79,82m em curva subordinada a um raio interno de 200,00m, mais 324,91m, mais 64,02m em curva subordinada a um raio interno de 500,00m, mais 61,33m, mais 825,47m; 2.581,46m à esquerda em treze segmentos de: 74,52m, mais 5,60m, mais 25,39, mais 14,58m, mais 25,57m, mais 122,62m, mais 56,34m, mais 38,04m, mais 121,00m, mais 165,30m, mais 732,07m, mais 303,38m, mais 897,04m.



ANEXO II

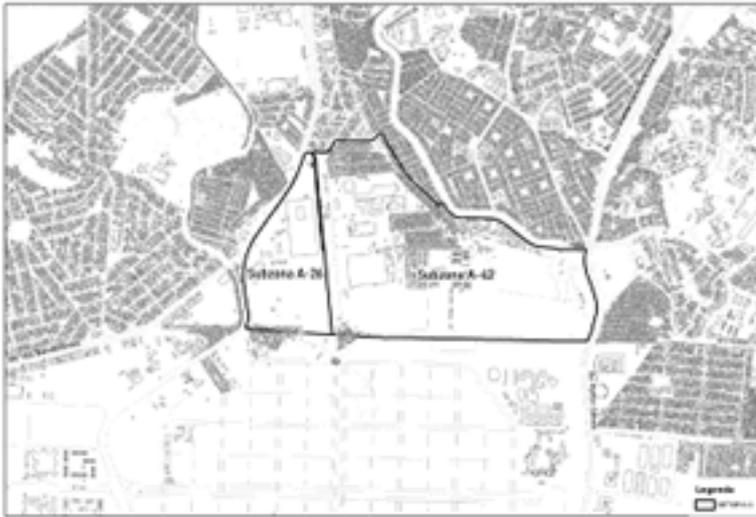
a) Setor II-A - Subzonas A-5 e A-6 do Decreto nº 3.046/81, excluídas as áreas ocupadas pelo uso residencial unifamiliar;



b) Setor II-B - Área B da Subzona A-39 do Decreto nº 3.046/81;



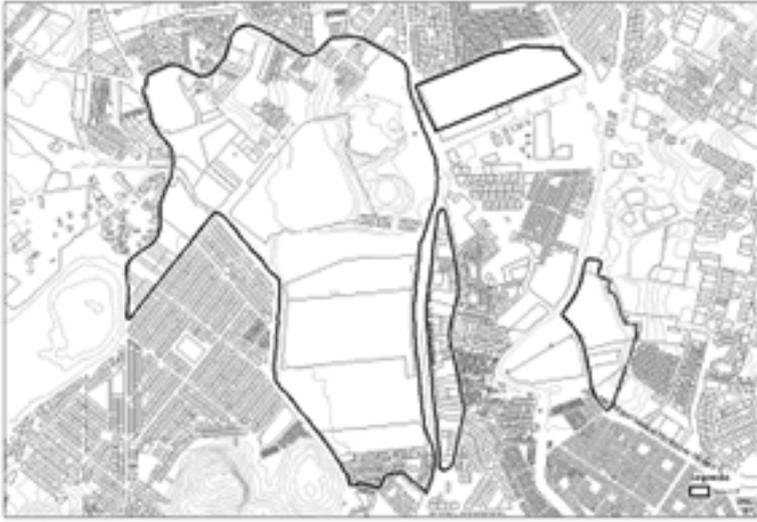
c) Setor II-C - Subzonas A-26 e A-42 do Decreto nº 3.046/81;



d) Setor II-E - Subzona A-10D do Decreto nº 3.046/81;



e) Setor II-F - Áreas de ZUPI-1 e ZUPI-2 da LC nº 70/2004;



f) Setor II-G - Setor 4 da Colônia Juliano Moreira;



g) Setor II-H - Quadras lindeiras ao corredor TransCarioca, nos seguintes logradouros:

- Av. Nelson Cardoso;

- Av. Cândido Benício;

- Av. Ministro Edgar Romero;

- Av. Vicente de Carvalho;

- Av. Braz de Pina.

h) Setor II-I - Área do PAL 44126 e Área remanescente do PAL 30613, indicada no PAL 44126.

