

**OFÍCIO GP nº 339/CMRJ EM 6 DE OUTUBRO DE 2023.**

Senhor Presidente,

Dirijo-me a Vossa Excelência para comunicar que, nesta data, sancionei o Projeto de Lei Complementar nº 109-A, de 2023, de autoria do [Poder Executivo](#), que "**Altera a Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021**", cuja segunda via restituo com o presente.

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 264, DE 6 DE OUTUBRO DE 2023.**

**Altera a Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021.**

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:

Art. 1º A Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021 passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos em sua redação:

"Art. 8-A. Ficam permitidos:

I - hospitais e unidades de saúde com internação na Área Central 2 - AC2 na II Região Administrativa; e

II - escola em edificação de uso misto na II Região Administrativa, sendo que para os estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e as creches, a permissão fica condicionada a ocupação contínua a partir do pavimento térreo, com acesso independente e exclusivo voltado diretamente para o logradouro público, não sendo admitido o compartilhamento de suas dependências com nenhuma outra atividade.

(...)

Art. 21-A. Ficam declarados como Área de Especial Interesse Social para fins de regularização fundiária, os imóveis situados na área da II Região Administrativa arrolados no Anexo V desta Lei Complementar.

(...)

Art. 52-A. O Poder Executivo fica autorizado a instituir Distritos Especiais de fomento a atividades indutoras da ocupação, podendo, para tanto, conceder subvenções para locação de imóveis e locar imóveis com cessão de uso gratuito para atividades pré-determinadas.

§ 1º Dentre as atividades referidas no *caput* estão as relativas a centros de referência para comércio ambulante.

§ 2º Aos contratos celebrados e subvenções concedidas será dada ampla publicidade, mediante publicação de extrato no Diário Oficial do Poder Executivo e remessa de cópia dos instrumentos celebrados à Câmara Municipal.

(...)

## CAPÍTULO IX DA OPERAÇÃO INTERLIGADA

Art. 60. A construção de nova edificação residencial ou mista ou a reconversão de edificação existente para o uso residencial ou misto na área da II R.A, na forma estabelecida nas Seções I e II do Capítulo II desta Lei Complementar, dará ao proprietário o direito à utilização da Operação Interligada em imóveis localizados na Área de Planejamento - AP 2 e Área de Planejamento - AP 3, como disposto no art. 65 desta Lei Complementar.

§ 1º A Operação Interligada a que se refere o *caput* deste artigo corresponde à alteração de gabarito, mediante pagamento de contrapartida ao Município, das edificações não afastadas das divisas localizadas nas áreas em que incidem o art. 448 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro - LOMRJ, a Lei nº 434, de 27 de julho de 1983 e o Decreto nº 9.396, de 13 de junho de 1990, nos termos desta Lei Complementar:

(...)

§ 3º A certidão de Habite-se ou de conclusão da obra de construção da edificação objeto de Operação Interligada nas APs 2 e 3, somente será concedida após a emissão da certidão de Habite-se ou de conclusão da obra da construção ou reconversão do imóvel na II R.A.

(...)

Art. 60-A. O gabarito para as edificações afastadas nas áreas receptoras deverá respeitar os afastamentos mínimos das divisas laterais e de fundos iguais a um quinto da altura da edificação, haja ou não abertura de vãos, e não poderão ser inferiores a dois metros e cinquenta centímetros, durante a vigência da Operação Interligada tratada nesta Lei Complementar.

Art. 60-B. Os projetos aprovados na área geradora de potencial da Operação Interligada ficam isentos do pagamento de contrapartidas advindas de Leis Complementares vigentes que tratam de licenciamento e regularização edilícia onerosa.

Art. 61. Serão objeto de pagamento de contrapartida através da Operação Interligada a área dos pavimentos das edificações não afastadas das divisas nas APs 2 e 3 a serem construídos além do estabelecido na legislação urbanística vigente, respeitadas as seguintes condições:

I - (...)

a) AP-3: máximo de oito pavimentos, de qualquer natureza, com altura máxima de vinte e quatro metros.

(...)

c) (...)

(...)

2. Rua Visconde de Pirajá: máximo de dez pavimentos, de qualquer natureza, com altura máxima de trinta metros.

3. demais logradouros: máximo de oito pavimentos, de qualquer natureza, com altura máxima de vinte e quatro metros.

d) (...)

1. Rua Haddock Lobo, Rua Conde de Bonfim, Rua São Francisco Xavier, Rua Uruguai, Rua Barão de Mesquita e Avenida Maracanã: máximo de doze pavimentos, de qualquer natureza, com altura máxima de trinta e seis metros.

2. demais logradouros: máximo de oito pavimentos de qualquer natureza, com altura máxima de vinte e quatro metros, não incidindo naqueles com largura inferior a doze metros, logradouros ou trechos de logradouros sem saída e naqueles localizados acima da cota quarenta metros.

e) Bairro Botafogo: máximo de oito pavimentos de qualquer natureza, com altura máxima de vinte e quatro metros, não incidindo nos logradouros localizados acima da cota vinte metros e nos seguintes logradouros: Travessa Visconde de Morais, Rua Barão de Macaúbas, Rua Serafim Valandro, Rua Álvaro Borgerth, Rua Camuirano, Rua Henrique de Novais e Travessa Pepe.

f) Bairro da Lagoa: Fica permitida a aplicação do gabarito e altura estabelecidos no Decreto nº 9.396/1990 para edificações afastadas ou não das divisas, exceto Rua Presidente Alfonso Lopes, sendo que para as edificações situadas na Av. Epiácio Pessoa com fundos para a Rua Tabatinguera, a cota de nível da altura final permitida para a Avenida Epiácio Pessoa poderá se estender às edificações do lado ímpar da Rua Tabatinguera.

(...)

IV - Fica permitida a construção de mais de uma edificação colada na divisa no mesmo lote nas áreas receptoras de potencial.

(...)

§ 2º As alturas máximas definidas no inciso I deste artigo englobam todos os elementos construtivos da edificação, com exceção dos elementos e equipamentos técnicos e os que garantam a sustentabilidade da edificação localizados ao nível do telhado, inclusive telhados verdes, nas condições do Código de Obras e Edificações Simplificado.

(...)

§ 9º O aumento do potencial construtivo de uma edificação nas APs 2, 3 e 4 pode ser resultado da soma de permissões obtidas através da reconversão de mais de um imóvel na II R.A., desde que respeitados os parâmetros instituídos nos incisos I a III deste artigo.

§ 10. O potencial construtivo obtido a partir da reconversão de imóvel na II R.A., que não for utilizado pela empresa na verticalização de imóvel nas APs 2, 3 e 4, poderá ser vendido a empresa interessada em realizar tal intervenção, conforme regulamentação a ser estabelecida pelo Poder Executivo."

(...)

§ 19. Ficam criadas as Regiões de Gabarito Livre delimitadas no Anexo IV.

§ 20. A taxa de ocupação das áreas receptoras de potencial adquirido na Operação Interligada será dez por cento superior à legislação urbanística vigente para o local.

Art. 62 (...)

(...)

§ 2º A contrapartida financeira devida poderá ser paga até a concessão da certidão de aceitação de obras ou de habite-se das edificações nas APs 2, 3 e 4 ou dividida em até vinte e quatro parcelas, o que ocorrer em menor prazo.

§ 3º A licença de obras somente será concedida mediante a comprovação do pagamento da primeira parcela da contrapartida financeira devida.

§ 4º A certidão de aceitação de obras ou de habite-se da edificação somente será concedida mediante a comprovação do pagamento total da contrapartida financeira devida.

(...)

Art. 65. (...)

(...)

Parágrafo único. O pagamento do valor devido em contrapartida, desde que autorizado pelo Chefe do Poder Executivo, poderá ser feito mediante a realização das obras definidas nos incisos III e IV deste artigo, bem como nos serviços e obras necessários à reconversão de imóveis públicos ao uso residencial na modalidade de habitação de interesse social, inadmitidos custos inferiores aos valores devidos.

### **Seção I** **Dos incentivos às áreas geradoras**

Art. 65-A. O empreendimento licenciado na área receptora que tenha adquirido potencial construtivo:

§ 1º nos setores Praça XV, Castelo e Cinelândia, efetuará o pagamento de Contrapartida Financeira, seguindo um período de transição entre o primeiro e o décimo ano, a partir da concessão da licença de obra, na seguinte forma:

I - dois primeiros anos: isento;

II - terceiro ano: pagamento de 12,5% do total da contrapartida financeira devida;

III - quarto ano: pagamento de 25% do total da contrapartida financeira devida;

IV - quinto ano: pagamento de 37,5% do total da contrapartida financeira devida;

V - sexto ano: pagamento de 50% do total da contrapartida financeira devida;

VI - sétimo ano: pagamento de 62,5% do total da contrapartida financeira devida;

VII - oitavo ano: pagamento de 75% do total da contrapartida financeira devida;

VIII - nono ano: pagamento de 87,5% do total da contrapartida financeira devida; e

IX - décimo ano: pagamento de 100% do total da contrapartida financeira devida.

§ 2º nos setores Central do Brasil, Cruz Vermelha, Lapa, Saara e Tiradentes efetuará o pagamento de Contrapartida Financeira, seguindo um período de transição entre o primeiro e o décimo ano, a partir da concessão da licença de obra, na seguinte forma:

I - primeiro ano: pagamento de 10% do total da contrapartida financeira devida;

II - segundo ano: pagamento de 20% do total da contrapartida financeira devida;

III - terceiro ano: pagamento de 30% do total da contrapartida financeira devida;

IV - quarto ano: pagamento de 40% do total da contrapartida financeira devida;

V - quinto ano: pagamento de 50% do total da contrapartida financeira devida;

VI - sexto ano: pagamento de 60% do total da contrapartida financeira devida;

VII - sétimo ano: pagamento de 70% do total da contrapartida financeira devida;

VIII - oitavo ano: pagamento de 80% do total da contrapartida financeira devida;

IX - nono ano: pagamento de 90% do total da contrapartida financeira devida; e

X - décimo ano: pagamento de 100% do total da contrapartida financeira devida.

§ 3º Fica o Poder Executivo autorizado a restituir, a partir de 1º de janeiro de 2024, os valores de contrapartida financeira eventualmente pagos a título de outorga vinculada à Operação Interligada, prevista no Capítulo IX da Lei Complementar Nº 229, de 14 de julho de 2021, mediante requerimento do interessado, nas seguintes condições:

I - nos setores Praça XV, Castelo e Cinelândia:

a) dois primeiros anos: restituição do total da contrapartida financeira paga; e

b) terceiro ano: restituição de 87,5% do total da contrapartida financeira paga.

II - nos setores Central do Brasil, Cruz Vermelha, Lapa, Saara e Tiradentes:

a) primeiro ano: restituição de 90% do total da contrapartida financeira paga;

b) segundo ano: restituição de 80% do total da contrapartida financeira paga; e

c) terceiro ano: restituição de 70% do total da contrapartida financeira paga.

§ 4º Mediante requerimento, os particulares que tenham adquirido potencial anteriormente à aprovação desta Lei Complementar, poderão suplementá-lo, até o limite estabelecido no art. 65-B.

Art. 65-B. A ATE projetada nos pavimentos das áreas receptoras de potencial construtivo adquirido deverá corresponder a, no máximo, por imóvel:

I - 100% da ATE referente a unidades residenciais produzidas nos setores Praça XV, Castelo e Cinelândia;

II - 150% da ATE referente a unidades residenciais produzidas nos setores Praça XV, Castelo e Cinelândia, caso a edificação tenha no mínimo vinte por cento dessas unidades destinadas ao programa de Locação Social;

III - 60% da ATE referente a unidades residenciais produzidas nos setores Central do Brasil, Cruz Vermelha, Lapa, Saara e Tiradentes; e

IV - 80% da ATE referente a unidades residenciais produzidas nos setores Central do Brasil, Cruz Vermelha, Lapa, Saara e Tiradentes, caso a edificação tenha no mínimo vinte por cento dessas unidades destinadas ao programa de Locação Social.

Art.65-C. Em casos de demolição de construções nos setores da Operação Interligada, situados na II R.A, fica permitida a manutenção dos mesmos parâmetros urbanísticos da construção demolida e regularmente licenciada para construção de novos imóveis.

Art.65-D. Fica permitida a utilização do potencial construtivo auferido na Operação Interligada nos setores Praça XV, Castelo e Cinelândia.

Art. 65-E. Fica estabelecido o gabarito máximo de vinte pavimentos de qualquer natureza para os lotes da área do PAL 49.547.

## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

(...)  
Art. 68 (...)  
(...)

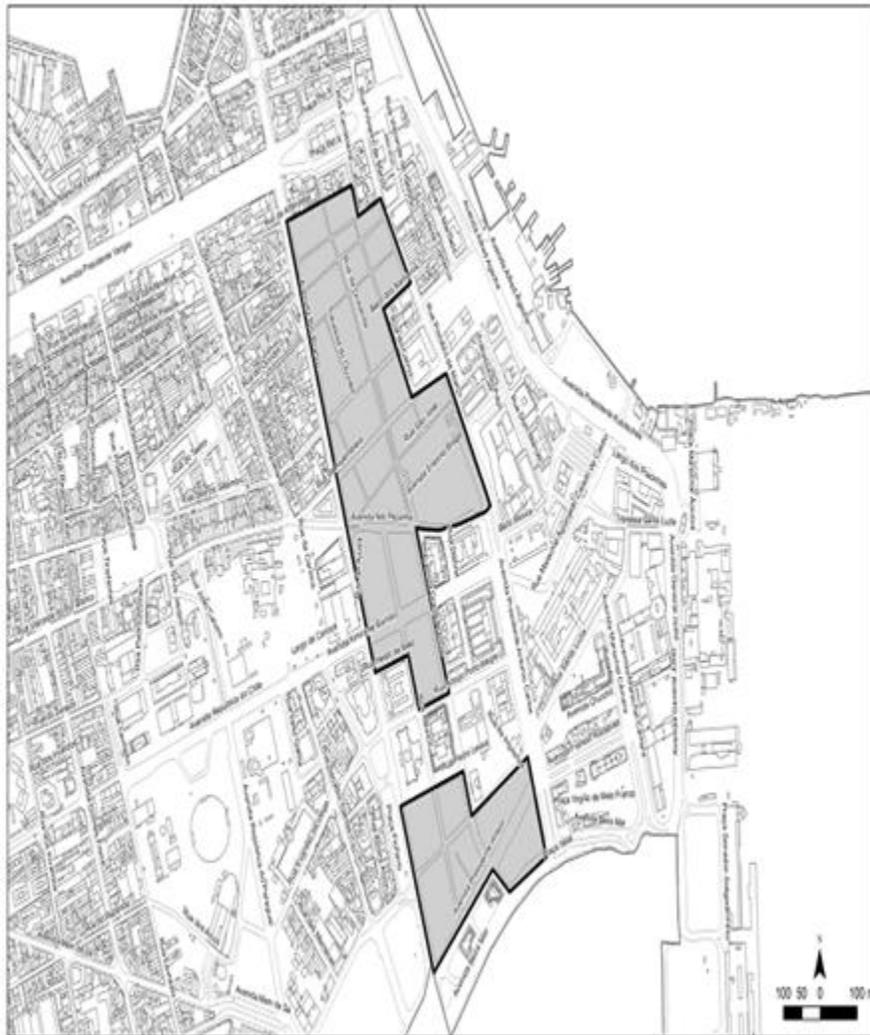
VII - Anexo IV - Regiões de Gabarito Livre.

VIII - Anexo V - Imóveis para regularização fundiária da Área de Especial Interesse Social." (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

### EDUARDO PAES

#### ANEXO IV Regiões de Gabarito Livre



#### Anexos V Imóveis para regularização fundiária da Área de Especial Interesse Social

Endereços - Bairros

Rua General Caldwell, nº 82, 212 e 214 - Centro

Rua dos Inválidos, nº 147 - Centro

Rua do Lavradio, nº 122 - Centro

Rua Leandro Martins, nº 2 - Centro

Av. Mem de Sá, nº 159, 161, 236, 238, 261, 288, 300 e 330 - Centro

Rua Miguel Couto, nº 113 e 115 - Centro

Travessa da Mosqueteira, nº 25 - Lapa

Praça da Cruz Vermelha, nº 03 e 36 - Centro

Praça da República, nº 73 - Centro

Praça Tiradentes, nº 37 - Centro

Rua Regente Feijó, nº 25 - Centro

Rua da Relação, nº 31 e 55 - Centro

Rua da Constituição, nº 36 e 38 - Centro

Av. Passos, lotes 01 e 02 do PA 6026 - Centro  
Rua do Resende, nº 24, 50, 73 e 182 - Centro  
Rua Riachuelo, nº 17, 21, 48, 143 e 340 - Lapa/Centro  
Rua da Lapa, nº 83 A - Lapa  
Rua Marques Rebelo, nº 57 - Lapa  
Rua dos Andradas, nº 163 - Centro  
Rua do Senado, nº 261 - Centro  
Rua Tenente Possolo, nº 45 - Centro  
Rua Alcindo Guanabara, nº 20 - Centro  
Rua Taylor, nº 17 - Lapa  
Rua André Cavalcanti, nº 88 - Centro