



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA – COMPUR

### ATA da Reunião Ordinária

24 de julho de 2018 na sala 2 do CASS às 14:30hs.

#### MINUTA

Presentes: Pedro da Luz Moreira (IAB RJ), José Schipper (Clube de Engenharia); Lucas Faulhaber (CAU RJ); Roberto Kauffman (FIRJAN); Regina Chiarardia (FAM-RIO); Valeria Hazan (SMUIH/SUBU), Marcelo Quadros (SMUIH/SUBI); Daniel Mancebo (Casa Civil).

Totalizaram 8 entidades com Conselheiros/Convidados. Registra-se ainda a presença de representantes da AMJB: Ana Julia C. Lima e Marilena, da ABRASCE José Ricardo Lima e Manuel Fiaschi da Amais Arquitetura. Também estiveram presentes técnicos da SMUIH/SUBU/CGPP. Além da presença da equipe UIH/SUBU/CGLF que realizou a Apresentação: Maria del Pilar M Proa e Teresa Costa.

#### Pauta da Reunião:

##### - Apresentação do PLC Nº74/2018 atual LC 192/2018

Estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no Município do Rio de Janeiro

Todo o material encontra-se disponível em [www.rio.rj.gov.br/web/maisvalia](http://www.rio.rj.gov.br/web/maisvalia) ou [maisvalia.rio](http://maisvalia.rio)

A Subsecretária de Urbanismo Valéria Hazan da SMUIH/SUBU abriu a reunião justificando a ausência da Secretária da SMUIH e informando sobre a sanção do PLC 74 agora LC192/2018 que trata da nova Mais Valia: que estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no Município do Rio de Janeiro.

Valéria Hazan anunciou a equipe técnica que fará a apresentação: a arquiteta Pilar, assessora da Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização e Patrícia Drumond, assistente do GT da Contrapartida.

Na apresentação Pilar (UIH/SUBU/CGLF) fez questão de destacar que a legislação urbanística da cidade continua vigente.

Fez uma observação importante ao comparar a LC 99/09 que fixava parâmetros aceitáveis para a cobrança de contrapartida com a atual LC 192/18 que não fixa parâmetros.

Apontou que a cobrança de contrapartida acontece em 2 situações: Licença para construir (mais valerá) e legalização do executado sem licença (mais valia).

Destacou que não há mais valia em cima de mais valia, a menos que a legislação vigente tenha passado a permitir o uso que fora legalizado por mais valia anteriormente. Pilar chamou a atenção para a revogação da lei 4176/90 conhecida como “lei do Guaraná” que admitia construção acima do ATE sem cobrança de mais valia, retornando-se assim os

parâmetros do Decreto 3046/81. Todos os parâmetros em desacordo com o Decreto 3046/81 serão pagos em contrapartida.

A maior parte dos itens contidos na LC 192/18 já estava prevista na LC 99/09.

Em lotes situados em mais de uma zona é permitido construir o maior ATE em todo o terreno, bem como demais parâmetros, à exceção do gabarito. O interessado terá que pagar contrapartida sobre a diferença de ATE na parte do terreno que originalmente tinha o menor IAT e usou o maior.

O cálculo da contrapartida permanece o mesmo da LC 99/09. As fórmulas são exatamente as mesmas. A única diferença na aplicação é que serão considerados como proprietários (nas fórmulas) os imóveis adquiridos antes do Habite-se e os imóveis de obras por administração, que na LC 99/09 e na LC 157/15 eram considerados como construtores.

A respeito das isenções, Pilar informou que serão contemplados os Templos Religiosos com imunidade tributária e as unidades residenciais de única propriedade com área máxima construída de até 80m<sup>2</sup>, incluindo a área de acréscimo.

A aprovação do laudo de contrapartida será publicada no Diário Oficial, e o requerente receberá um aviso por via postal e outro por meio eletrônico. A retirada do DARM poderá ser feita pessoalmente ou por meio eletrônico. Sobre o parcelamento do valor da Contrapartida, Pilar informou que poderá ser feito em 12 cotas, podendo ser aumentado até 24 cotas, com autorização da Secretária de Urbanismo, com correção feita pelo IPCA-E.

Pilar destacou que a aprovação do laudo de contrapartida e a aprovação ou a legalização dos acréscimos não dão o reconhecimento da propriedade do imóvel.

Foi apresentado o Portal da Mais Valia, onde se concentram todas as informações sobre a LC 192/2018, como o texto da Lei Complementar, o texto do Decreto de regulamentação, passo a passo para abertura de processo, perguntas e respostas, requerimento online, manual do responsável técnico e outros.

Foi aberto para o debate.

José Ricardo (ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers) questionou a possibilidade de fazer o projeto, após o prazo de 90 dias (com possibilidade de mais 90 dias), e legalizar depois. Pilar respondeu que não, que o prazo para o requerimento era no máximo de 90 dias. Após o prazo não será possível fazer o requerimento.

Pedro da Luz (IAB) *encaminhou uma série de dúvidas que vai enviar por e-mail e fará parte da ata.* Levantou algumas questões. Primeiro apontou que a LC 192/2018 passa a permitir o licenciamento de acréscimo, enquanto anteriormente permitia-se apenas a regularização de acréscimo. Pilar e Valéria Hazan explicam que a LC 99/09 já permitia o licenciamento de acréscimo, o chamado Mais Valerá.

Em seguida Pedro da Luz disse que as regras urbanísticas e edíficas são substituídas pelo conceito subjetivo de “*requisitos mínimos de salubridade, habitabilidade e segurança*”, citando um trecho do Anexo II do Decreto 44737/2018, de Regulamentação da LC192/18, onde trata da Declaração de Responsabilidade Técnica. Pedro questionou o fato de não haver uma definição clara de o que são exatamente requisitos mínimos de salubridade, habitabilidade e segurança.

Pilar esclareceu que se trata da responsabilidade do profissional, que irá declarar que a obra está em condições de ser habitada.

Pedro citou o exemplo de um acréscimo vertical, onde se modifica a altura de um prisma de ventilação e iluminação (PVI). O profissional terá de declarar que a ventilação e iluminação são eficientes.

Pilar informou que no caso do Mais Valerá esse acréscimo não entrará no cálculo do prisma do PVI. O cálculo da diferença desse acréscimo, na projeção horizontal já foi feito e a diferença da seria de 60 cm, correspondente a 1/5 da altura de um pavimento (que seria acrescido).

Pedro questionou ainda sobre a não exigência do Registro Imobiliário. O que leva a entender que a prefeitura autorizará a construção em propriedade não comprovada.

Valéria Hazan explicou que isso foi uma demanda proveniente da Câmara Municipal, através de uma emenda.

Manuel Fiaschi (Prof. PUC Rio e A + Arquitetura) declarou que considerou a lei boa e até mesmo um pouco frustrante dado seu comedimento.

José Schipper (Clube de Engenharia) – Questionou se o jirau, no 1º pavimento, continua sendo permitido apenas 50% da área do piso inferior, ou se poderá ser aumentado.

Pilar esclareceu que sim, poderá ser aumentado. E que poderá ser feito jirau de 50% nos demais pavimentos. Disse também que em todos os pavimentos poderá ser feito jirau de mais de 50% da área do piso inferior, desde que se resguarde a altura de 3,0m abaixo do jirau, no que exceda aos 50%. Isso na Mais Valerá.

Juliana (escritório Lobo&Lima) – Perguntou se Jiraus poderão ser legalizados pela Mais Valia, além do Licenciamento por Mais Valerá que consta na Seção II, Art. 4º da Lei Complementar, e se as condições especiais para o licenciamento, contidas no Art. 4º da LC 192/18, a respeito de jiraus, serviriam também para Mais Valia.

Pilar esclareceu que no caso do Mais Valerá, será cobrada somente a área excedente aos 50% do piso inferior, que terá de ter 3,0 m livres abaixo do jirau. No caso de Mais Valia, onde o jirau com 2,20 m livres abaixo, será cobrada a área inteira, pois o piso será estendido, não atendendo a ocupação de 50% e a altura mínima exigida.

Lucas F (CAU RJ) Argumentou a respeito de alguns pontos polêmicos e, do seu ponto de vista, até um pouco negativos, que permaneceram na LC 192/18 remanescentes das Leis anteriores. A alegação de que “já era assim” não se justifica, pois se foi identificado que era um erro, não precisaria necessariamente ser repetido.

Lucas perguntou quanto a Prefeitura pretende arrecadar e o porquê da excepcionalidade da Lei Complementar e não ser assim logo. As propostas do Código de Obras e da LUOS que estão na Câmara contemplam esses parâmetros, já que se está propondo estes parâmetros na LC 192/18?

Lucas questionou também sobre a responsabilidade técnica. No caso de legalização, exige-se que o profissional assine uma declaração e uma RRT ou ART de autor do projeto e de execução da obra, o que seria uma indução à infração ao código de ética do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, já que nem sempre o profissional que legaliza é o

mesmo que faz o projeto e a obra. Seria simples exigir uma declaração de profissional responsável pela legalização.

Pilar esclareceu que a prefeitura não pode se responsabilizar pela execução da obra e, portanto, exige que o requerente apresente algum responsável que ateste as condições de segurança da obra executada.

Valéria Hazan disse que já levou essa questão para discussão na elaboração do Decreto de Regulamentação. Mas a equipe técnica do licenciamento tem a mesma posição apresentada pela Pilar. Valéria informou que o Presidente do CAU pode fazer uma solicitação por escrito diretamente à Secretária de Urbanismo, que poderá fazer uma consulta à PGM sobre estas implicações, e que possivelmente seria editado um novo Decreto modificando isso.

Quanto à arrecadação, a expectativa é que se arrecade cerca de 300 milhões de Reais.

A respeito dos parâmetros da LC serem contemplados ou não na LUOS e no Código de Obras, Valeria Hazan explicou que o novo Código de Obras é bem mais flexível do que a LC 192/18 e a LUOS também apresenta alguns parâmetros mais permissivos do que a Mais Valia.

Marcelo Quadros (SUBI) Perguntou sobre a destinação dos valores arrecadados.

Valéria Hazan informou que no Decreto de Regulamentação foram destinados 5% do valor arrecadado para a Secretaria de Urbanismo, para serem feitas obras de manutenção nas unidades descentralizadas da Secretaria, que há muitos anos necessitam de reformas. E para compra de softwares para os departamentos da Secretaria.

Valéria Hazan destaca a criação do Portal da Mais Valia, com todas as informações.

Não havendo mais questionamentos, Valéria Hazan declara encerrada a reunião.