

LEI COMPLEMENTAR Nº 281 DE 30 DE MAIO DE 2025

Estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no município do rio de janeiro, altera dispositivos previstos na lei complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024 e legislações correlatas, e dá outras providências.

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 Esta Lei Complementar estabelece condições especiais para o licenciamento de construções e acréscimos nas edificações no Município do Rio de Janeiro.

Seção I Dos Usos e Atividades

Art. 2º Fica permitida a intensificação do uso não residencial previsto pelo zoneamento em vigor, mediante pagamento de contrapartida.

§ 1º Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, o gabarito e a altura da edificação observarão a legislação em vigor para o local, admitidos os acréscimos previstos nesta Lei Complementar.

§ 2º A intensificação de que trata o *caput* deste artigo se dará através do aumento do ICS - Índice de Comércio e Serviços - previsto para a zona onde se situe o imóvel, observada a volumetria prevista no § 1º deste artigo.

§ 3º A aplicação do disposto no *caput* fica condicionada à aprovação dos órgãos responsáveis pela avaliação de impactos, inclusive dos órgãos de tutela em áreas sujeitas a restrições impostas por legislação de proteção ao patrimônio arquitetônico e cultural e de meio ambiente.

§ 4º O disposto no *caput* não se aplica aos imóveis situados em ZRU 1, ZRU 2 e ZRM 1, que devem atender ao ICS previsto no artigo 367 da Lei Complementar nº 270/2024.

Art. 3º Fica permitida, mediante pagamento de contrapartida, a ampliação de edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta Lei Complementar, nas quais existam atividades não residenciais, em regular funcionamento.

§ 1º Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, o gabarito e a altura da edificação observarão a legislação em vigor para o local, admitidos os acréscimos previstos nesta Lei Complementar.

§ 2º A aplicação do disposto no *caput* fica condicionada à aprovação dos órgãos responsáveis pela avaliação de impactos, inclusive dos órgãos de tutela em áreas sujeitas a restrições impostas por legislação de proteção ao patrimônio arquitetônico e cultural e de meio ambiente.

Art. 4º Fica permitida a transformação para uso residencial das edificações existentes destinadas à hospedagem que tiveram benefícios edilícios específicos para este uso quando do licenciamento de sua construção, mediante pagamento de contrapartida, incidente sobre a área que exceda aos parâmetros vigentes para o uso residencial multifamiliar, calculada na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar.

§ 1º Fica vedada a transformação de uso de que trata o *caput* para os hotéis inseridos em lote com testada para a Orla Marítima.

§ 2º Na Área de Planejamento 4 - AP 4, fica vedada a transformação de uso de que trata o *caput* para os hotéis inseridos na quadra da Orla Marítima.

Art. 5º Fica permitida a legalização, mediante pagamento de contrapartida, calculada de acordo com a fórmula estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar, das edificações destinadas à hospedagem, com obras executadas, licenciadas com base na Lei Complementar nº 108, de 25 de novembro de 2010, e na Lei Complementar nº 142, de 21 de julho de 2014, que não tenham obtido o habite-se no prazo estabelecido, respeitado o disposto no art. 4º e parágrafos desta Lei Complementar.

Seção II Jiraus e Varandas

Art. 6º Nas edificações não residenciais, ficam permitidos, mediante pagamento de contrapartida calculada de acordo com a fórmula estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar:

I - jiraus, com ocupação superior a cinquenta por cento da área útil da unidade ou compartimento onde forem construídos, observado o disposto nos incisos II a VII do art. 16 da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, o disposto no inciso IX do art. 347 e o disposto no inciso II, "b", do art. 354 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024;

II - varandas que não atendam aos requisitos previstos no § 5º do art. 8º da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 06 de outubro de 2014.

Parágrafo único. A edificação não poderá ultrapassar a altura máxima permitida pela legislação vigente.

Art. 7º O fechamento de varandas nas edificações residenciais multifamiliares, quando não atendidas às condições previstas no art. 2º da Lei Complementar nº 145, de 6 de outubro de 2014, poderá ser admitido mediante pagamento de contrapartida, calculada na forma do art. 18 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O fechamento de varandas, previsto no *caput* deste artigo deverá observar as seguintes condições:

I - A área das varandas balanceadas poderá ser incorporada aos compartimentos adjacentes, não sendo permitida a compartimentação da mesma;

II - Deverá ser mantida a estrutura balanceada das varandas.

Art. 8º Nas edificações não afastadas das divisas, fica permitida, mediante pagamento de contrapartida, a utilização da área de distância lateral mínima das varandas em relação às divisas laterais e de fundos do lote, prevista no § 3º do Art. 8º da Lei Complementar nº 198 de 2019 - Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.

Parágrafo único. A varanda permitida pelo *caput* deste artigo não poderá apresentar vãos para as divisas do lote.

Seção III Dos Acréscimos Verticais

Art. 9º Fica permitida a construção de um pavimento de cobertura, acima do último pavimento permitido, em edificações afastadas ou não afastadas das divisas, mediante pagamento de contrapartida, cobrada sobre a área correspondente a este novo pavimento, observadas as seguintes condições:

I - A ocupação não deverá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área do último pavimento;

II - Será obedecido o afastamento mínimo de 3m (três metros) em relação ao plano da fachada voltada para a testada do lote.

III - Os demais afastamentos deverão obedecer ao disposto na Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019 - COES;

Parágrafo único. A construção do pavimento de cobertura deverá observar a legislação específica, quando houver.

Art. 10 O pavimento de uso comum sobre o último pavimento computável das edificações, previsto pela alínea "d" do inciso II do artigo 354 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, será permitido nas edificações com qualquer número de pavimentos.

§ 1º O pavimento mencionado no caput deste artigo poderá ter seu uso transformado para inclusão de unidades residenciais ou não residenciais, mediante pagamento de contrapartida.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior não se aplica à Região de Planejamento 4.2..

§ 3º Será admitida a construção de um pavimento de cobertura acima das unidades habitacionais e/ou comerciais mencionadas no caput, que poderá:

I - ocupar até 100% da área do pavimento imediatamente inferior, quando configurado como terraço descoberto;

II - ocupar até 50% da área do pavimento imediatamente inferior com área privativa, mediante pagamento, devendo o restante permanecer como terraço de uso comum descoberto.

Art. 11 Nas subzonas A-1, A-20 e A-21 B, da XXIV Região Administrativa - RA aplica-se o disposto no *caput* do artigo 7º desta Lei Complementar, observadas as seguintes condições:

I - afastamento mínimo de um metro e cinquenta centímetros do plano da fachada original, voltado para a testada do lote, na hipótese de aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações; e

II - afastamento de, no mínimo, três metros do plano da fachada original, no caso de utilização da laje superior da cobertura, para uso como dependência das demais unidades, permitida a utilização de até cinquenta por cento da projeção do pavimento inferior como área coberta.

§ 1º Onde for permitida varanda em balanço, com cinco metros de profundidade, será tolerado o fechamento de uma faixa de até um metro e cinquenta centímetros, a partir do plano da fachada original.

§ 2º Será permitida a inclusão da área das jardineiras triangulares nas áreas úteis das varandas, mediante pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art.18 desta Lei Complementar, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 2014, e demais dispositivos vigentes.

§ 3º Os lotes situados na subzona A-21 B com área mínima de dois mil metros quadrados e testada para a orla, poderão fazer uso do disposto no item B da subzona A-20, mediante pagamento de contrapartida calculada na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar.

Seção IV Dos Acréscimos Horizontais

Art. 12 É permitida a ampliação horizontal nas áreas descobertas, em qualquer nível da edificação, e nos pavimentos de cobertura já legalizados ou previstos pela legislação, mediante o pagamento de contrapartida, na forma e condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica ao afastamento frontal acima do primeiro pavimento das edificações.

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo, quando aplicado aos prismas de iluminação e ventilação, deverá respeitar as condições mínimas previstas pela Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, Código de Obras e Edificações Simplificado - COES.

Seção V Da Composição da Volumetria Existente

Art. 13 Fica permitida, mediante pagamento da contrapartida prevista no art.18 desta Lei Complementar, a inclusão de unidades habitacionais e ou comerciais nos pavimentos não computáveis permitidos pela legislação específica e no embasamento das edificações, estabelecido pelo art. 365 da Lei Complementar nº 270, de 2024, desde que mantida a volumetria prevista pela legislação em vigor.

§ 1º O disposto no *caput* do artigo fica condicionado ao atendimento a todas as condições previstas para as unidades habitacionais e ou comerciais quanto à área mínima, compartimentos mínimos, altura mínima útil, vãos de iluminação e ventilação pela Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, Código de Obras e Edificações Simplificado.

§ 2º O disposto no *caput* não se aplica:

I - à inclusão de unidades residenciais em subsolo;

II - às lojas permitidas pelo artigo 365 da Lei Complementar nº 270, de 2024, incluídas na ATE máxima permitida.

Art. 14 Fica permitida, mediante pagamento de contrapartida, na forma estabelecida no art.18 desta Lei Complementar, a complementação de gabarito para edificações não afastadas das divisas, visando à recomposição morfológica de quadras compostas por gabaritos mais elevados que aqueles previstos por legislações vigentes, desde que vedada a criação de novas empenas cegas.

§ 1º Como forma de recompor morfológicamente as quadras, o gabarito das novas edificações previstas pelo *caput* deste artigo deverá seguir a volumetria, a altura e os padrões de ocupação predominantes na quadra, composta por edificações regularmente construídas, no trecho do logradouro para o qual apresentem testada.

§ 2º Excluem-se do disposto no *caput* as áreas receptoras da Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021, o bairro do Grajaú e a Região de Planejamento 3.7- Ilha do Governador.

§ 3º A aplicação do disposto no *caput* fica condicionada à avaliação dos órgãos de tutela em áreas sujeitas a restrições impostas por legislação de proteção ao patrimônio arquitetônico e cultural.

Art. 15 Fica permitida a aplicação do gabarito definido pela legislação em vigor para as edificações afastadas das divisas às edificações não afastadas, computando, para o cálculo da contrapartida, a área total de acréscimo horizontal e vertical da edificação, sendo vedada a formação de novas empenas.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto no *caput* as áreas receptoras da Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021, o bairro do Grajaú e a Região de Planejamento 3.7- Ilha do Governador.

Seção VI Das condições especiais para a legalização

Art. 16 A legalização de obras de construção, modificação ou acréscimo existentes, construídas em desacordo com a legislação vigente, é permitida mediante o pagamento de contrapartida na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar.

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se como existentes as obras que apresentem, no mínimo, pisos e coberturas construídos.

§ 2º As obras de que trata o caput deste artigo devem atender:

I - ao disposto no art. 22 e seus incisos desta Lei Complementar;

II - não constituir uso em desacordo com o aprovado para o imóvel ou com a legislação vigente;

III - não ultrapassar mais de um pavimento acima do aprovado para a edificação em função da legislação vigente ou a altura máxima prevista no projeto aprovado.

§ 3º Excetua-se do disposto no inciso III do § 2º deste artigo a II Região Administrativa, onde é permitida a regularização de até dois pavimentos acima do previsto na legislação, desde que comprovada a existência na data da publicação desta Lei Complementar.

§ 4º Para os casos previstos no § 3º deste artigo, o processo de legalização ficará condicionado à aprovação dos órgãos competentes, em caso de bens tombados e preservados.

§ 5º Fica estabelecida a data limite de 30 de junho de 2026 para apresentação de requerimento de legalização por contrapartida de edificações já executadas, mediante aplicação de contrapartida por acréscimos não previstos na legislação ordinária.

Seção VII Da Readequação de Potencial

Art. 17 Na readequação de potencial construtivo prevista no inciso I do art. 121 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, além das condições dispostas em seu art. 122, fica autorizado o acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) na Área Total Edificável (ATE), calculado sobre a área do bem tombado ou preservado.

Parágrafo único. O acréscimo previsto no caput será isento do pagamento de contrapartida, exceto nos casos de imóveis localizados na II Região Administrativa e na Região de Planejamento 2.1, para os quais deverá ser observado o disposto no art. 18 desta Lei Complementar.

Seção VIII Do Cálculo e Pagamento da Contrapartida

Art. 18 O cálculo do valor da contrapartida de que trata esta Lei Complementar se dará da seguinte forma:

I - se praticada em imóvel multifamiliar ou comercial, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do "habite-se", será calculado com base em percentual do Valor Unitário Padrão Predial por metro quadrado, constante de guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, relativa ao exercício em que for requerida e aos fatores de correção referentes a imóvel novo, mediante aferição com dados do cadastro fundiário;

II - se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel unifamiliar ou bifamiliar, antes ou após a concessão do "habite-se", ou em unidade de edificação multifamiliar ou comercial após a sua concessão, o valor da contrapartida será calculado com base em percentual do Valor Unitário Padrão Predial por metro quadrado constante de guia do IPTU relativa ao exercício em que for requerida e aos fatores de correção referentes a imóvel novo mediante aferição com dados do cadastro fundiário;

III - os imóveis adquiridos na planta terão taxaço calculada pelo valor atribuído a pessoa física, nos casos de alterações de suas características antes da concessão do habite-se;

IV - isenço, se praticada por particular proprietário, em unidade residencial, únca propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularizaço, até oitenta metros quadrados; e

V - se praticada por particular proprietário, em unidade residencial, únca propriedade imobiliária do requerente no Município, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularizaço até cem metros quadrados, situada nas Áreas de Planejamento 3 e 5, dez por cento do Valor unitário padrão Residencial (VR) ou Valor unitário padrão Predial (VC).

§ 1º Para o cálculo da importância a ser recolhida nas hipóteses constantes deste artigo, serão utilizadas as seguintes fórmulas:

I - Para os casos elencados no inciso I do caput deste artigo:

a) imóvel residencial multifamiliar:

$$C = (1,2 \text{ Ac} + 0,6 \text{ Ad} + 0,6 \text{ Acpp}) \times \text{VR/m}^2 \times P \times \text{TR}$$

b) imóvel comercial:

$$C = (1,2 \text{ Ac} + 0,6 \text{ Ad} + 0,6 \text{ Acpp}) \times \text{VC/m}^2 \times T$$

II - Para os casos elencados nos incisos II e III do caput deste artigo:

a) imóvel residencial unifamiliar ou bifamiliar ou em unidade de edificaço multifamiliar:

$$C = (0,8 \text{ Ac} + 0,4 \text{ Ad} + 0,4 \text{ Acpp}) \times \text{VR/m}^2 \times P \times \text{TR}$$

b) imóvel comercial:

$$C = (0,8 \text{ Ac} + 0,4 \text{ Ad} + 0,4 \text{ Acpp}) \times \text{VC/m}^2 \times T$$

III - Para os casos elencados no inciso V do caput deste artigo:

$$C = 0,1 (\text{Ac} + \text{Ad} + \text{Acpp}) \times \text{VR/m}^2 \times P \times \text{TR}$$

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VR = Valor unitário padrão Residencial

P = Fator Posiço do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

VC = Valor unitário padrão Predial (no caso do não residencial)

Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

Ad = Área descoberta

T = Fator Tipologia Não Residencial

§ 2º Para fins de pagamento da contrapartida, fica equiparada a obra por administração ao particular proprietário, desde que apresentada juntamente à documentação prevista no art. 2º desta Lei Complementar, a ata comprobatória da assembleia constituinte dos proprietários, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Art. 19 O pagamento da contrapartida calculada conforme o disposto no art.18 desta Lei Complementar poderá ser efetuado da seguinte forma:

I - parcelado em até sessenta cotas iguais e sucessivas com correção anual pelo IPCA-E (Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial);

II - parcelado em até sessenta cotas iguais e sucessivas com correção anual pelo IPCA-E (Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial), com desconto de trinta por cento do total da contrapartida calculada, para os imóveis residenciais e não residenciais das Áreas de Planejamento 3 e 5 - AP3 e AP5, das Regiões Administrativas XVI (Jacarepaguá) e XXXIV (Cidade de Deus) e no bairro de Rio das Pedras; ou

III - à vista com desconto de cinquenta por cento do total da contrapartida calculada, com requerimento protocolado a partir da data de publicação desta Lei Complementar até 30 de setembro de 2025, e pagamento no prazo de até trinta dias a contar da emissão do Documento de Arrecadação Municipal - DARM.

IV - à vista com desconto de trinta por cento do total da contrapartida calculada, com requerimento protocolado a partir da data de publicação desta Lei Complementar entre 01 de outubro até 01 de dezembro de 2025, e pagamento no prazo de até trinta dias a contar da emissão do Documento de Arrecadação Municipal - DARM.

§ 1º O parcelamento de que trata o inciso I deste artigo não poderá ter parcelas inferiores a R\$ 120,00 (cento e vinte reais).

§ 2º Faculta-se aos requerentes dos favores de leis anteriores de contrapartida, que optaram pelo pagamento parcelado, a migração para o parcelamento estabelecido no inciso I deste artigo, e respeitado o limite mínimo disposto no § 1º deste artigo.

§ 3º O desconto de que trata o inciso III deste artigo poderá ser aplicado para o pagamento da totalidade do valor ou do valor remanescente nas contrapartidas parceladas com base em leis anteriores.

§ 4º Para aplicação do disposto no § 3º deste artigo, ficam excluídos os descontos já concedidos por leis anteriores.

Art. 20 A concessão da licença fica condicionada ao pagamento total da contrapartida.

§ 1º Após a quitação da contrapartida deverá ser apresentada documentação exigida pelas normas vigentes para o prosseguimento do processo de licenciamento.

§ 2º Os prazos para início e conclusão de obras de acréscimo em imóvel existente seguirão os prazos definidos pela legislação em vigor.

Art. 21 Excetuam-se da cobrança de contrapartida que trata esta Lei Complementar os equipamentos públicos de interesse coletivo e as áreas ocupadas por templos religiosos contemplados pela imunidade tributária.

Seção IX Das Condições Gerais

Art. 22 Para obtenção dos benefícios desta Lei Complementar deverá ser apresentado requerimento acompanhado de documentos que comprovem as dimensões do imóvel - Certidão

de Registro de Imóveis ou Projeto Aprovado de Parcelamento ou Remembramento em vigor e atendimento às seguintes condições:

I - requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade;

II - condições de iluminação e ventilação, calculadas de acordo com normas técnicas vigentes; e

III - não ocupar áreas de recuo, áreas não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção de mares, rios e lagoas.

§ 1º No caso de edificações na orla marítima, as obras deverão estar de acordo com a Lei Complementar nº 47, de 1º de dezembro de 2000, que proíbe a construção residencial ou comercial na orla marítima com gabarito capaz de projetar sombra sobre o areal e/ou calçadão, regulamentada pelo Decreto nº 20.504, de 13 de dezembro de 2001.

§ 2º Na hipótese de não atendimento dos parâmetros urbanísticos legais em vigor incidente sobre o imóvel, será cobrada contrapartida.

§ 3º Conforme a localização ou as características do projeto, sua aprovação ficará condicionada à análise dos órgãos competentes.

Seção X Das Adequações do Plano Diretor

Art. 23 Altera o artigo 404 da Lei Complementar nº 270/2024, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 404. As disposições previstas na Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009 e suas modificações permanecem em vigor em sua área de abrangência, prevalecendo sobre o disposto nesta Lei Complementar.

§ 1º O afastamento frontal mínimo das edificações será de três metros nos subsetores pertencentes aos Setores O, P, Q, R, S, T, U e V da Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009.

§ 2º Excetuam-se do disposto no §1º as áreas mencionadas no art. 406 desta Lei Complementar, onde o afastamento frontal será conforme o disposto naquele artigo.

§ 3º Nas áreas sem parâmetros de ocupação definidos pela Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009, prevalecem os parâmetros de ocupação definidos nos Anexos XXI e XXII e no Art. 406 desta Lei Complementar." (NR)

Art. 24 Acrescenta novos artigos 405 - A à 405 - E à Lei Complementar nº 270/2024, passando a ter a seguinte redação:

"Art. 405 - A. A Rua do Riachuelo, lado ímpar, entre a Rua Frei Caneca e a Rua Sílvia Romero, fica excluída da ZRM1 A e da ZRM3 D e incluída na ZCC B, na forma do disposto no art. 335 desta Lei Complementar.

Art. 405 - B. Em ZRM1 B, ZRM2 E e na ZRM3 C da AP1, o gabarito das edificações afastadas das divisas será:

I - até a cota 20m, para as edificações afastadas das divisas: quinze pavimentos e quarenta e seis metros de altura;

II - acima da cota 20m até a cota 40m: dez pavimentos e trinta e um metros de altura;

III - acima da cota 40m até a cota 50m: seis pavimentos e dezenove metros de altura;

IV - acima da cota 50m: três pavimentos e onze metros de altura.

Art. 405 - C. Em ZCS C e em ZCC E da AP1, as edificações ficam isentas de cumprimento de taxa de ocupação.

Art. 405 - D. Em ZCS L da AP1, o afastamento frontal será de três metros, com as seguintes exceções:

I - Avenida Presidente Vargas: onde incide galeria de sete metros a partir do alinhamento, com sete metros de altura;

II - Rua Benedito Hipólito, onde incide galeria de cinco metros a partir do alinhamento, com sete metros de altura.

Art. 405 -E. Em ZRM2 C, a Taxa de Ocupação - TO será de setenta por cento e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM será limitado aos demais parâmetros definidos pelo Decreto nº 7351, de 14 de janeiro de 1988 e pela Portaria IPHAN nº 135, de 13 de março de 2013."

Art. 25 Inclua-se novo artigo 440-A à Lei Complementar nº 270, de 2024, passando a ter a seguinte redação:

"Art. 440-A. Na Área de Planejamento 5, a área do PAL 48864 passa a integrar a ZRM 3 E, ficando excluída da ZCA 2 A".

Art. 26 Inclua-se novo artigo nas disposições à Lei Complementar nº 270, de 2024, passando a ter a seguinte redação:

"Art. 527- A. O Poder Executivo disponibilizará em sua página eletrônica as informações atualizadas da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024 e suas modificações, em texto e mapas digitais".

Art. 27 Inclua-se o § 10. ao art. 338 da Lei Complementar nº 270/2024, com a seguinte redação:

"Art. 338 (...)

§ 10. Na Zona do Plano Piloto - ZPP, não há restrição ao uso residencial nas categorias construtivas permitidas para o local, salvo onde a convivência com outros usos instalados ou condições ambientais adversas causem risco à população residente e onde seja incompatível com a proteção do meio ambiente".

Art. 28 Fica modificado o art. 34 da Lei complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 34. Nos casos de áreas irregulares não caracterizadas como de baixa renda, os proprietários e beneficiários poderão requerer a regularização fundiária ao Município mediante atendimento aos requisitos técnicos, jurídicos e administrativos expedidos pelos órgãos competentes e pagamento de contrapartida conforme fórmula a ser estabelecida em regulamentação do Poder Executivo." (NR)

Art. 29 VETADO.

Art. 30 As tabelas que abrangem a Área de Planejamento 1 e a Região de Planejamento 2.2 da Área de Planejamento 2 do ANEXO XXI, o ANEXO XXV e o ANEXO XXVI, da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, passarão a ter as seguintes configurações:

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 1

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZCA1		x	x	x	x	x	x
ZCA2	A	0,1	10	10.000	2 pav / 8m		5m
ZCA2	B	1,0	10	10.000	3 pav / 11m		5m
ZRU1	A	1,0	40	600	3 pav / 11m		5m
ZRU1	B	2,0	85	125	3 pav / 11m		3m, exceto onde há definição de linha de fachada
ZRM1	A	1,0	40	360 (abaixo da cota 100) 600 (acima da cota 100)	3 pav / 11m		3m
ZRM1	B	3,5	70	360	15 pav / 46m até a cota 20m; 10 pav / 31m acima da cota 20m até a cota 40m; 6 pav / 19m, acima da cota 40m até a cota 50m 3 pav / 11m acima da cota 50m	5 pav / 16m até a cota 40m; 4 pav / 15m acima da cota 40m até a cota 50m ; 3 pav / 11m, acima da cota 50m	3m
ZRM2	A	1,0	40 20-Na Orla	360 600-Na Orla	2 pav / 8m 5m		8m - Na Orla

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 1

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZRM2	B	2,0	85	125	3 pav / 11m		3m
ZRM2	C	limitado aos demais parâmetros definidos pelo Decr. nº 7351/1988 e Portaria IPHAN nº 135/2013	70	Legislação específica e Lei Complementar 101/2009 com suas modificações			
ZRM2	D	3,0	85	125	4 pav / 15m		3m
ZRM2	E	3,5	70	360	15 pav / 46m até a cota 20m; 10 pav / 31m acima da cota 20m até a cota 40m; 6 pav / 19m, acima da cota 40m até a cota 50m 3 pav / 11m acima da cota 50m	5 pav / 16m até a cota 40m; 4 pav / 15m acima da cota 40m até a cota 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m	3m
ZRM2	F	4,0	85	125	7 pav / 22m		3m
ZRM2	G	3,2	x	225	4 pav / 12m		Linha de fachada ou isento
ZRM2	H	5,5	85	125	15 pav / 46m	7 pav / 22m	3m

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 1

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZRM3	A	Legislação específica e Lei Complementar 101/2009 com suas modificações					
ZRM3	B	1,0	40	360	2 pav / 8m		5m
ZRM3	C	3,5	70	225	15 pav / 46m até a cota 20m; 10 pav / 31m acima da cota 20m até a cota 40m; 6 pav / 19m, acima da cota 40m até a cota 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m	5 pav / 16m até a cota 40m; 4 pav / 15m acima da cota 40m até a cota 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m	3m
ZRM3	D	3,5	x	600	11 pav / 34m Legislação Específica		3m
ZRM3	E	5,8	x	600	11 pav / 34m	7 pav / 22m	3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL
ZRM3	F	8,4	x	600	20 pav / 61m (máximo de 5 pav de embasamento)	7 pav / 22m	3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA/PAL

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 1

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZRM3	G	3,5	isento ou conforme PAL	360	PAA/PAL em vigor ou 3 pav/11m		3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL ou linha de fachada
					15 pav / 46m até a cota 30m;	5 pav / 16m até a cota 40m;	
					10 pav / 31m entre a 20 até 40m;	4 pav / 15m entre a 40 até 50m;	
					6 pav / 19m, entre a 30m até 50m;	3 pav / 11 m acima da cota 50m	
					3 pav / 11m acima da cota 50m		
ZEIS 1	A	1,5	x	x	3 pav / 11m		x
	OUTRAS	Condições especiais de aproveitamento					
ZEIS 2		Condições especiais de aproveitamento					
ZCS	A	2,0	85	125	3 pav / 11m		3m
ZCS	B	3,0	85	125	4 pav / 15m		3m
ZCS	C	3,5	isento	225	4 pav / 12m		3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL ou linha de fachada conf. leg. específica
ZCS	D	3,5	70	360	12 pav / 37m	7 pav / 22m	3m
ZCS	E	4,0	85	125	7 pav / 22m		3m
ZCS	F	3,5	70	125	7 pav / 22m	5 pav / 16m	3m
ZCS	G	5,5	85	125	13 pav / 40m	7 pav / 22m	3m
ZCS	H	2,0	85	125	4 pav / 15m		3m

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 1

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZCS	I	3,5	x	1.000	11 pav / 34m	7 pav / 22m	3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL
ZCS	J	8,0	x	1.000	15 pav/ 46m	7 pav / 22m	3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL
ZCS	K	8,0	x	1.000	11 pav / 34m	7 pav / 22m	3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL
ZCS	L	11,0	x	1.000	21 pav / 63m	7 pav / 22m	3m, exceto nos seguintes casos: (1) Av. Presidente Vargas: galeria de 7m a partir do alinhamento com 7m de altura; (2) R. Benedito Hipólito e R. Afonso Cavalcanti: galeria de 5m a partir do alinhamento com 7m de altura

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 1							
Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZCS	M	11,0	x	1.000	50 pav / 150m	7 pav / 22m	3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL
ZCC	A	Legislação específica e Lei Complementar 101/2009 com suas modificações					
ZCC	B	15,0	isento ou conforme PAL	600	Legislações específicas e PAA/PAL em vigor		Isento, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL e legislações específicas
ZCC	C	15,0	isento ou conforme PAL	600	Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor		Decr. 2236/1994 e legislações específicas
ZCC	D	15,0	Parâmetros a serem definidos por projeto urbano específico	Parâmetros a serem definidos por projeto urbano específico	21 pav / 63m		Parâmetros a serem definidos por projeto urbano específico
ZCC	E	3,2	isento	600	12m		3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL e legislações específicas
ZDM	A	2,0	80 (Uso Industrial) 70 (Demais usos)	360	8 pav / 25m	6 pav / 19m	3m
ZOE	A	x	x	x	x	x	x
ZOE	B	x	x	x	x	x	x

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 1							
Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Gabarito
					Afastado	Afastado	
ZOE	C	x	x	x	x	x	x
ZUM	A	1,5	85	125	3 pav / 11m (1) 4 pav / 15m - nos trechos abrangidos da Rua Antunes Maciel e da Rua Figueira de Melo		3m
ZUM	B	Lei Complementar 101/2009 com suas modificações					
ZUM	C	5,5	85	125	7 pav / 22m		3m
ZUM	D	5,5	85	125	13 pav / 40m	7 pav / 22m	3m
ZUM	E	2,4	x	1.000	7 pav / 20m		3m
ZFU		5,5	70	1.000	22 pav / 67m	7 pav / 22m	3m

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2 (2.2)

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZCA1	x	x	x	x	x	x	x
ZCA2	A	0,1	10	10.000	2 pav / 8m		5m
ZCA2	B	0,2	20 10 (lotes acima de 10.000)	5.000	2 pav / 8m		5m
ZRU2	A	0,5	30 10 (lotes acima de 10.000)	3.000	2 pav / 8m		5m
ZRM1	A	2,0	70	360	3 pav / 11m		3m
ZRM1	B	3,0	70	360	4 pav / 14m		3m
ZRM1	C	3,0	70	360	7 pav / 27m	6 pav / 24m	3m
ZRM1	D	1,0	50 30 (lotes acima de 1.000)	360	2 pav / 8m		3m
ZRM2	A	2,5	70	360	(1) 3 pav / 11m (2) 1 pav / 4,50m Rua Pisa e Almeida e Rua Artidoro da Costa (entre a Pisa e Almeida e Rua Souza Franco)		3m
ZRM2	B	3,5	70	360	16 pav / 50m	8 pav / 25m	3m, exceto nos casos onde o afastamento é definido no PAA /PAL

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2 (2.2)

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Zona
					Afastado	Não Afastado	
ZRM2	C	3,0	70	360	(1) 6 pav /19m (2) 8 pav /25m (Rua Ibituruna) (3) 4 pav /13m (Rua Visconde de Cairu, Rua Pedro Guedes, Rua Fernandes Figueira, Praça Niterói, Rua Luis de Matos, Rua Aquino, Rua Gomes Braga) (4) 3 pav /11m Rua Comandante Cordeiro de Farias, Rua Benevenuto Berna, Rua Jiquibá, Travessa São Silvestre, Rua Agenor Moreira, Rua Nisisa Floresta, Travessa Sá e Albuquerque	(1) 6 pav /19m (2) 4 pav /13m (Rua Visconde de Cairu, Rua Pedro Guedes, Rua Fernandes Figueira, Praça Niterói, Rua Luis de Matos, Rua Aquino, Rua Gomes Braga) (3) 3 pav /11m Rua Comandante Cordeiro de Farias, Rua Benevenuto Berna, Rua Jiquibá, Travessa São Silvestre, Rua Agenor Moreira, Rua Nisisa Floresta, Travessa Sá e Albuquerque	3m

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2 (2.2)

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZRM2	D	3,5	70	360	(1) 10 pav / 31m (2) 1 pav / 4,50 m - Rua Rocha Pombo (3) 4 pav/ 16m (Travessa Valentim, Rua Caruso, Rua Domicio da Gama, Rua São Valentim) (4) 3 pav / 11 m (Travessa Cruz, Rua Manuel Leitão, Rua Almirante Gavião)	(1) 6 pav / 19m (2) 1 pav / 4,50 m - Rua Rocha Pombo (3) 4 pav/ 16m (Travessa Valentim, Rua Caruso, Rua Domicio da Gama, Rua São Valentim) (4) 3 pav / 11 m (Travessa Cruz, Rua Manuel Leitão, Rua Almirante Gavião)	3m
ZRM2	E	4,0	70	360	9 pav / 31m Gabarito aplicável integralmente nos lotes de nº 121 e 125 da Rua Senador Furtado para fins educacionais; E ao quarteirão da Boulevard 28 de Setembro, lado ímpar do trecho entre Rua Felipe Camarão e Rua Pereira Nunes; na Rua Professor Manoel de Abreu, lado par trecho entre as Ruas Pereira Nunes e Felipe Camarão; na Rua Felipe Camarão, lado par trecho entre Rua Manoel de Abreu e Boulevard 28 de Setembro, para fins de assistência à saúde		3m

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2 (2.2)

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZRM2	F	3,5	70	360	15 pav / 46 m até a cota 20m; 10 pav / 31m entre a 20 até 40m; 6 pav / 24m, entre a 40m até 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m	8 pav/ 30m até a cota 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m *Ver Nota	3m
					(1) 3 pav / 11 m - Rua Henri Ford, Rua Jurupari e Rua Guapenil (2) 6 pav / 19 m - Rua Clovis Beviláqua		
ZRM3	A	1,0	20	360	(1) 4 pav / 14m (2) 1 pav / 4,50m (Avenida Maxwell, lado par, entre a Rua Pisa e Almeida e Rua Amaral)		3m
ZRM3	B	3,5	70	360	8 pav / 25m	6 pav / 19m	3m
					5 pav / 16m (Rua Barão de São Francisco entre as Rua Barão de Cotegipe e a Rua Visconde Santa Isabel, Ruas Barão de Cotegipe entre a Rua Barão de São Francisco e Rua Luis Barbosa, Rua Luis Barbosa entre a Rua Barão de Cotegipe e Boulevard 28 de Setembro, Praça Barão de Drumond, e na quadra compreendida entre a Rua Felipe Camarão, Rua Professor Manoel de Abreu, Rua Pereira Nunes e Boulevard 28 de Setembro)		
ZRM3	C	3,5	70	360	12 pav / 37m	10 pav / 32m	3m
					13 pav / 40m (Rua Almirante Cochrane, Rua São Francisco Xavier e Rua Barão de Mesquita)		

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2 (2.2)

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZRM3	D	3,5	70	360	15 pav / 46 m até a cota 20m; 10 pav / 31m entre a 20 até 40m; 6 pav / 24m, entre a 40m até 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m	8 pav/ 30m até a cota 20m; 6 pav / 24m, entre a cota 20m até 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m *Ver Nota	3m
ZEIS 1	Condições especiais de aproveitamento						
ZEIS 2	Condições especiais de aproveitamento						
ZCS	A	3,5	70	360	15 pav / 46 m até a cota 20m; 10 pav / 31m entre a 20 até 40m; 6 pav / 24m, entre a 40m até 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m	8 pav/ 30m até a cota 20m; 6 pav / 24m, entre a cota 20m até 50m; 3 pav / 11m acima da cota 50m *Ver Nota	3m
ZCS	B	4,0	70	360	(1) 13 pav / 40m (2) 11 pav/ 34m (R. Carlos de Vasconcelos e R. Soares da Costa) (3) 4 pav/ 16m (R. Soriano de Souza, R. Dr. P dos Santos , R. Pe. Elias Gorayeb , R. Camaragibe)	(1) 8 pav / 25m (2) 6 pav/ 21m (R. Carlos de Vasconcelos e R. Soares da Costa) (3) 4 pav/ 16m (R. Soriano de Souza, R. Dr. P dos Santos , R. Pe. Elias Gorayeb , R. Camaragibe)	3m

ANEXO XXI - PARÂMETROS ÁREA DE PLANEJAMENTO 2 (2.2)

Zona	Subzona	CAM	TO	Lote mínimo (m²)	Gabarito		Afastamento frontal
					Afastado	Não Afastado	
ZCS	C	3,5	70	360	(1) 11 pav / 34m (2) 5 pav / 16m - Boulevard 28 de Setembro (lado ímpar) entre a Rua Felipe Camarão e Rua Dr. P. dos Santos	(1) 8 pav / 25m (2) 5 pav / 16m - Boulevard 28 de Setembro (lado ímpar) entre a Rua Felipe Camarão e Rua Dr. P. dos Santos	3m
ZUM	A	15,00	70	360	30 pav / 91m	6 pav / 24m	3m
ZUM	B	7,00	70	360	14 pav / 43m	7 pav / 22m	3m
ZUM	C	5,00	70	360	(1) 10 pav / 31m (2) 6 pav / 19m (Rua Sergipe) (3) 3 pav / 11m (Av. Maracanã)	(1) 6 pav / 19m (2) 3 pav / 11m (Av. Maracanã)	3m
ZUM	D	5,00	70	360	13 pav / 40m	8 pav / 25m	3m

*** Nota:**

Alínea d do inciso I do Art. 61 da Lei Complementar 229, de 2021:

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.

 	ANEXO XXV - FÓRMULAS
--	-----------------------------

Fórmula 1 – Outorga Onerosa do Direito de Construir referente ao art. 111.

$CF = 0,80 \times [ATE - (S \times CAB)] \times VUP \times FIS$, sendo:

1. CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente
2. ATE é a Área Total Edificável do Empreendimento, excluídas as áreas não computáveis, conforme disposto na Seção II do Capítulo III do Título V desta Lei Complementar
3. S é a área do terreno
4. CAB é o Coeficiente de Aproveitamento Básico para o terreno
5. VUP é o Valor Unitário Padrão, obtido a partir da multiplicação do Valor Unitário associado a sua tipologia construtiva, conforme Tabela XVI-A da Lei nº 691 de 1984, para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, IPTU, por 0,3 (três décimos), definindo a parcela referente ao valor do lote em relação ao valor de referência do metro quadrado construído do IPTU
6. FIS é o fator de interesse social que pode variar de zero a um, conforme o Anexo XVII – Fator de Interesse Social e de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico

Fórmula 2 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso para imóveis comerciais, referente ao art. 116.

$CF = (0,8 AOUc + 0,4 AOUd) \times VC/m^2 \times T$, sendo:

1. CF = Valor da Contrapartida Financeira
2. VC = Valor unitário padrão Predial IPTU, no caso do uso não residencial
3. AOUc = Área de Outorga de Uso coberta
4. AOUd = Área de Outorga de Uso descoberta
5. T = Fator Tipologia Não Residencial

Fórmula 3 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso para imóveis residenciais multifamiliares em Zona Residencial, referente ao art. 116.

$CF = (0,8 AOUc + 0,4 AOUd) \times VR/m^2 \times T$, sendo:

1. CF = Valor da Contrapartida Financeira
2. VR = Valor unitário padrão residencial IPTU
3. AOUc = Área de Outorga de Uso coberta
4. AOUd = Área de Outorga de Uso descoberta
5. T = Fator Tipologia Residencial

ANEXO XXVI - Delimitação e Lista de Bens Preservados da APAC GRAJAÚ

DELIMITAÇÃO DA APAC DO GRAJAÚ

Rua José do Patrocínio (incluído apenas o lado par) até a Praça Malvino Reis (incluída); daí, seguindo pela Rua Barão do Bom Retiro (incluído apenas o lado par), passando pelo Largo Irmã Maria Martha Ward (incluído) até a Praça Professor Francisco D'Áuria (incluída); daí, pela Rua Borda do Mato (incluídos ambos os lados) até o número 307 deste logradouro (incluído); deste ponto (incluindo apenas o lado par) até o número 336 (incluído) do mesmo logradouro, Rua Borda do Mato; daí, por uma linha até encontrar a Rua Alfredo Magioli; Rua Alfredo Magioli (incluídos ambos os lados) até a Rua Grajaú; Rua Grajaú (incluídos ambos os lados) até seu final; depois, pelo Parque Estadual do Grajaú (excluído) até a Rua Comendador Martinelli, Rua Comendador Martinelli (incluídos ambos os lados) até seu final, próximo da Rua Olegarinha; Rua Olegarinha (incluídos ambos os lados) até seu início, próximo da Rua Visconde de Santa Isabel; Rua Visconde de Santa Isabel (incluídos ambos os lados) até a Rua Mearim, Rua Mearim (incluídos ambos os lados) até a Rua Marechal Jofre (incluídos ambos os lados); Rua Marechal Jofre até a Rua José do Patrocínio, fechando a delimitação.

LISTAGEM DE BENS PRESERVADOS

Rua Araxá Lado ímpar: 13, 45, 55, 67, 85, 99, 111, 123, 131, 139, 145, 335, 395, 451, 459, 465, 473, 511, 521, 531, 543, 681, 707, 735 (casas 1 a 14), 757, 781. Lado par: 10, 34, 40, 50, 100, 108, 116, 436, 440, 452, 484, 494, 504, 532, 638, 646, 674, 696, 744, 750, 770, 774, 782.

Rua Barão do Bom Retiro Lado par: 2366, 2382, 2372, 2526, 2560.

Rua Borda do Mato Lado ímpar: 51, 89 (casas 2 a 10), 91, 167, 171, 183, 187, 191, 213, 215, 287. Lado par: 90, 96, 110, 114, 150, 154, 158, 162, 166, 182, 188, 198, 222, 226, 238, 284, 288, 288 a, 292.

Rua Canavieiras Lado ímpar: 37, 45, 57, 79, 91, 183, 191, 207, 295, 321, 331, 391, 397, 405, 425, 441, 499, 525, 585, 605, 627, 633, 693, 707, 717, 735, 753, 795. Lado par: 20, 64, 98, 156, 180, 222, 286, 294, 402, 476, 586, 616, 626, 706, 718, 740, 770, 808, 822.

Rua Caruaru Lado ímpar: 81, 111, 129, 139, 253, 263, 273, 521, 541, 625, 639, 645, 651, 663, 687, 691, 703, 747, 753. Lado par: 110, 120, 128, 212, 228, 240, 250, 270, 550, 588, 594, 600, 636, 698, 704, 716.

Rua Comendador Martilelli Lado ímpar: 239, 263, 275, 289, 311. Lado par: 14, 722.

Praça Edmundo Rêgo Lado par: 6

Avenida Engenheiro Richard Lado ímpar: 3, 7, 11, 15, 35, 45, 49, 53, 65, 105, 125, 131, 133, 149, 195, 199, 203, 207, 211, 215. Lado par: 2, 4, 6, 18, 20, 24, 26, 34, 52, 54, 56, 70, 74, 78, 80, 84, 98, 102, 138, 148, 152, 200, 204, 228.

Rua Grajaú Lado ímpar: 11, 21, 27, 53, 75, 115, 121, 127, 129, 131, 137, 139, 153, 157, 169, 173, 179, 183, 193, 203, 217, 221, 225, 253, 257. Lado par: 22, 28, 32, 56, 72, 102, 106, 122, 126, 152, 160, 168, 170, 174, 180, 224, 230, 238, 242, 250, 272, 274, 278.

Rua Gurupi Lado ímpar: 11, 75, 79, 81, 81 fundos, 95, 111, 115, 145, 159, 163, 165, 177. Lado par: 76, 80, 84, 110, 114, 118, 122, 154, 158.

Rua Henrique Morize Lado par: 22.

Rua Itabaiana Lado ímpar: 3, 5, 9, 13, 17, 21, 57, 61, 65, 67, 81, 83, 89, 99, 111, 117, 131, 137, 141, 145, 163, 167, 169, 227, 275, 285. Lado par: 8, 26, 50, 56, 82, 84, 124, 132, 152, 156, 160, 164, 166, 170, 204, 244, 250, 256, 256 a, 278.

Avenida Júlio Furtado Lado ímpar: 3, 7, 15, 47, 51, 59, 67, 71, 77, 81, 111, 123, 135, 139, 145, 171, 177, 201, 205, 219, 225, 235, 249. Lado par: 50, 56, 62, 66, 108, 116, 126, 134, 136, 140, 152, 152 a, 190, 200, 204, 208, 212.

Praça Malvino Reis Lado par: 20, 20 fundos.

Rua Marechal Jofre Lado ímpar: 37, 39, 53, 55, 93, 97, 117, 121, 123, 129, 183, 187, 195. Lado par: 36, 44, 106, 114, 128, 134, 146, 150, 160, 162, 166, 170, 174.

Rua Mearim Lado ímpar: 1, 9, 21, 143, 153, 15 7, 169, 189, 253, 257, 307. Lado par: 40, 62, 70, 76, 78, 92, 96, 100, 104, 110, 112, 138, 142, 150, 214, 316.

Rua Professor Valadares Lado ímpar: 13, 17, 25, 71, 75, 79, 83, 105, 117, 123, 127, 135, 157, 199, 203, 205, 207, 211, 215, 221, 227. Lado par: 2, 4, 36, 62, 66, 78, 86, 92, 98, 102, 112, 116, 126, 128, 136, 140, 152, 166, 188, 212, 214, 226, 242, 258.

Avenida Visconde de Santa Isabel Lado ímpar: 481, 485, 527, 535, 543, 545, 565, 571, 575, 579. Lado par: 470, 486, 502, 508, 512, 516, 568, 578, 582, 590, 598.

Art. 31 O ANEXO XVII da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, passará a ter a seguinte configuração:

(...)

ANEXO XVII

ANEXO XVII - FATOR DE INTERESSE SOCIAL E DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (FIS) – DA LC Nº 270/2024

Usos	Valores de Fs
Uso Habitacional	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – projetos de empreendimentos habitacionais vinculados a projetos federais, estaduais ou municipais para estímulo à produção de unidades para a população com renda familiar até seis salários mínimos	0,0
Uso Institucional	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas e Universidades Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0

Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculados ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte, Lazer	0,0
Templos Religiosos	0,0
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Hospitais e Clínicas	0,25
Universidades	0,25
Escolas e Creches	0,25
Equipamentos Culturais e Afins	0,25
Outras Entidades Mantenedoras	
Hospitais e Clínicas	0,8
Universidades	0,8
Escolas	0,5
Equipamentos Culturais e Afins	0,5
Outras Atividades	1,0

Quadro-Fator de Interesse Social e de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico(FIS) para efeito de cálculo da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir.

Art. 32 Adiciona-se novo parágrafo ao artigo 124 da LC nº 270/2024, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 124 (...)

§ 3º Para os Projetos Aprovados de Alinhamento - PAA até 31 de dezembro de 2013, fica permitida a utilização da Readequação de Potencial Construtivo até 31 de dezembro de 2025". (NR)

Art. 33 Incluem-se novos artigos 426 - B e 426 - C à Lei Complementar nº 270/2024, com a seguinte redação:

"Art. 426 - B. Em ZRM 2 E a Taxa de Ocupação - TO será de setenta por cento e o gabarito será de nove pavimentos em trinta e um metros.

Art. 426 - C. O quarteirão delimitado a norte pela Rua Boulevard 28 de Setembro, lado ímpar, a leste pela Rua Felipe Camarão, a oeste pela Rua Pereira Nunes e a sul pela Av. Professor Manoel de Abreu, onde se localiza o complexo do Hospital Universitário Pedro Ernesto terá o gabarito máximo de nove pavimentos e trinta e um metros de altura para as edificações afastadas e não afastadas das divisas.

Parágrafo único. Os demais parâmetros de uso e ocupação do solo do quarteirão delimitado no caput seguirão o definido no Anexo XXI - AP 2.2. para as zonas correspondentes em que se localiza o quarteirão".

Art. 34 O parágrafo único do art. 452 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, passará a ter a seguinte redação:

" Art. 452 (...)

Parágrafo único. Todos os elementos projetados sobre as calçadas serão dispostos de forma a garantir a altura mínima livre de dois metros e cinquenta centímetros entre o solo e a face inferior do elemento". (NR)

Art. 35 O parágrafo 3º do art. 461 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, passará a ter a seguinte redação:

"Art. 461 (...)

§ 3º No caso previsto no § 2º o acesso só poderá ocorrer pela testada onde o uso for permitido e de acordo com o definido na Seção II do Capítulo I do Título V". (NR)

Art. 36 O caput do artigo 189 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, passará a ter a seguinte redação:

"Art. 189 A lei específica para a regulamentação da OUC deverá levar em consideração:

(...)"

Art. 37 O Capítulo VII e seus artigos, do Título VI da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, passarão a ter a seguinte redação:

"TÍTULO VI
(...)"

CAPÍTULO VII

Do Sistema Integrado de Enfrentamento das Vulnerabilidades Urbanas - SIEVU

Art. 517. Fica instituído o Sistema Integrado de Enfrentamento das Vulnerabilidades Urbanas - SIEVU, que tem por objetivos:

I - promover o monitoramento sistemático das situações de risco e vulnerabilidades socioterritoriais a fim de subsidiar o planejamento, gestão, execução e avaliação das políticas sociais no município a partir de uma visão integrada, envolvendo diferentes órgãos da Prefeitura;

II - instrumentalizar as políticas setoriais com informações territorializadas sobre as situações de risco e vulnerabilidade socioterritorial da população residente no município; e

III - promover a articulação dos diferentes órgãos da Prefeitura, possibilitando o planejamento e o atendimento mais eficaz e eficiente ao público-alvo das políticas e contribuindo para a diminuição das vulnerabilidades urbanas no Município do Rio de Janeiro, a partir de uma visão integrada.

§ 1º Integram a situação de risco e vulnerabilidade socioterritorial as populações em situação de pobreza, extrema pobreza, em situação de rua e as que não possuem acesso às instituições e programas públicos de assistência.

§ 2º Integram diretamente o SIEVU os órgãos executores setoriais da administração direta e indireta, autárquica ou fundacional do Município e suas empresas públicas que atuam no planejamento e implementação de políticas ligadas aos temas: assistência social, saúde, educação, trabalho e renda, habitação e cultura.

Art. 518. Será designado Comitê Gestor integrado pelos órgãos integrantes do SIEVU, visando à mitigação das situações de risco e vulnerabilidade socioterritoriais no Município do Rio de Janeiro.

Art. 519. O Poder Executivo terá o prazo de noventa dias, após a aprovação desta Lei Complementar, para formalizar o SIEVU e regulamentar seu funcionamento.

Parágrafo único. O Poder Executivo garantirá os recursos e procedimentos necessários ao pleno desenvolvimento das atribuições do SIEVU como forma de garantir a implementação das propostas deste Plano Diretor. (...)" (NR)

Seção XI Das Disposições Finais

Art. 38 A adesão aos critérios desta Lei Complementar importará em renúncia a quaisquer ressarcimentos vinculados a operações de contrapartida.

Art. 39 A contrapartida constitui multa compensatória e sua inadimplência, constatada dentro dos prazos previstos em lei, com emissão de DARM's ou não, sofrerá a incidência de juros moratórios de um por cento ao mês, ensejará a inscrição da mesma em Dívida Ativa, inscrição no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito e cobrança mediante execução fiscal, sem prejuízo de outras sanções.

Art. 40 Fica estabelecido o prazo de até 1º dezembro de 2025 para requerimento de licenciamento de projetos a serem licenciados, mediante aplicação de contrapartida por acréscimos não previstos na legislação ordinária.

Art. 41 Acrescente-se o art. 34-A à Seção XII da Lei Complementar nº 274 de 2024, com a seguinte redação:

"Art. 34-A Ficam isentos do cumprimento das medidas mitigadoras, previstas no art. 31, as áreas ocupadas por templos religiosos contemplados pela imunidade tributária".

Art. 42 Ficam revogados:

I - A Lei Complementar nº 219, de 19 de agosto de 2020, e a Lei Complementar nº 260, de 22 de maio de 2023; e

II - Os artigos 5º ao 14; artigos 17 ao 23, 26 e artigo 38, da Lei Complementar nº 274, de 17 de julho de 2024.

Art. 43 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

EDUARDO PAES
Prefeito

D.O. RIO de 02/06/2025