

MINHA CASA, MINHA VIDA

NOVAS REGRAS DE 2026



Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento

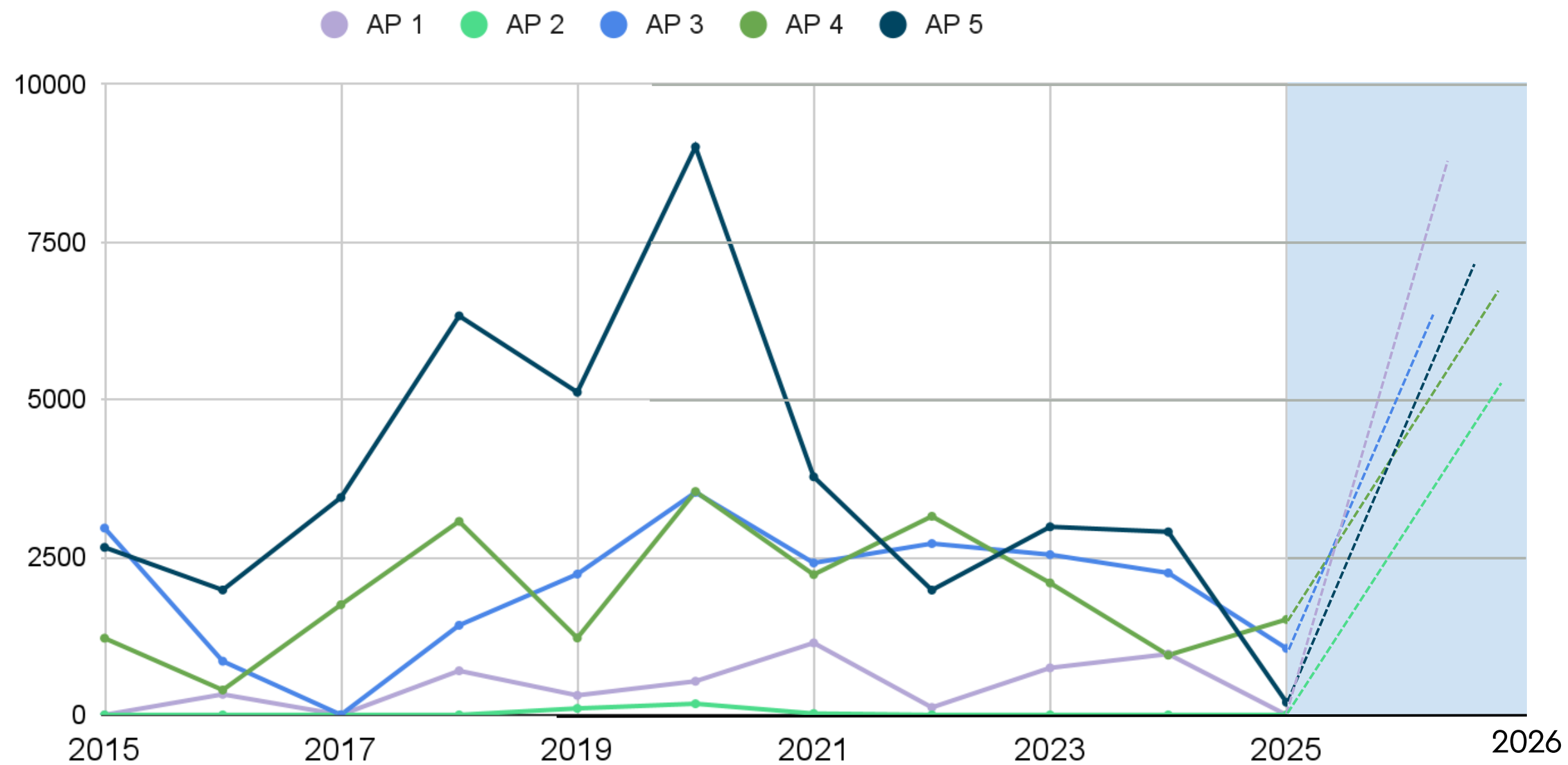


HISTÓRICO



UNIDADES LICENCIADAS(2015- 2025)

EXPECTATIVA DE QUE VEM MUITO MAIS!



PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

- **PECÚNIA**

Construtoras podem converter a obrigatoriedade de doar lote e construir equipamentos públicos (escolas, creches) em pagamento em dinheiro para a prefeitura.

- **AGILIDADE**

Incorpora Licenciamento Integrado (Licin), permitindo autodeclaração para loteamentos

- **INCENTIVO FISCAL PROGRESSIVO**

Empreendimentos de interesse social terão contrapartidas reduzidas ou isentas, tornando o custo do projeto menor para faixas de renda baixas.

- **NOVA FAIXA (MCMV 4)**

Incorporação da Faixa 4 do governo federal (renda familiar de até R\$ 12 mil mensais).

AP 5

ANTES

Plano Diretor +
PEUS + LC97
+ Benefícios Fiscais
(Leis 5065)

DEPOIS

- Plano Diretor;
- **Vedação** de multifamiliar;
- **Incentivos ao Loteamento uni e bi;**
- **Conversão de medida compensatória** p/ investimento, drenagem, pavimentação e iluminação;
- Permissão de esgotamento, fossa, filtro e sumidouro;
- **Manutenção do incentivo fiscal uni e bi;**
- Autodeclaração e licenciamento automático, para lote de até 40.000m²;

AP 3

ANTES

Plano Diretor +
PEUS + LC97
+ Benefícios Fiscais
(Leis 5065 e 5066)

DEPOIS

- Plano Diretor;
- Manutenção de benefícios fiscais;
- MCMV - Nova Legislação;
- Criação Faixa 4;
- Reviver Zona Norte

AP 2

ANTES

Plano Diretor +
PEUS + LC97
+ Benefícios Fiscais
(Leis 5065)

DEPOIS

- Plano Diretor;
- Manutenção de benefícios fiscais;
- MCMV - Nova Legislação;
- Criação Faixa 4;

AP 4

ANTES

Plano Diretor +
PEUS + LC97
+ Benefícios Fiscais
(Leis 5065)

DEPOIS

RP4.1

- Nova tabela de pecúnia;

RP4.2 (incluindo Barra Olímpica)

- **Vedação MCMV**

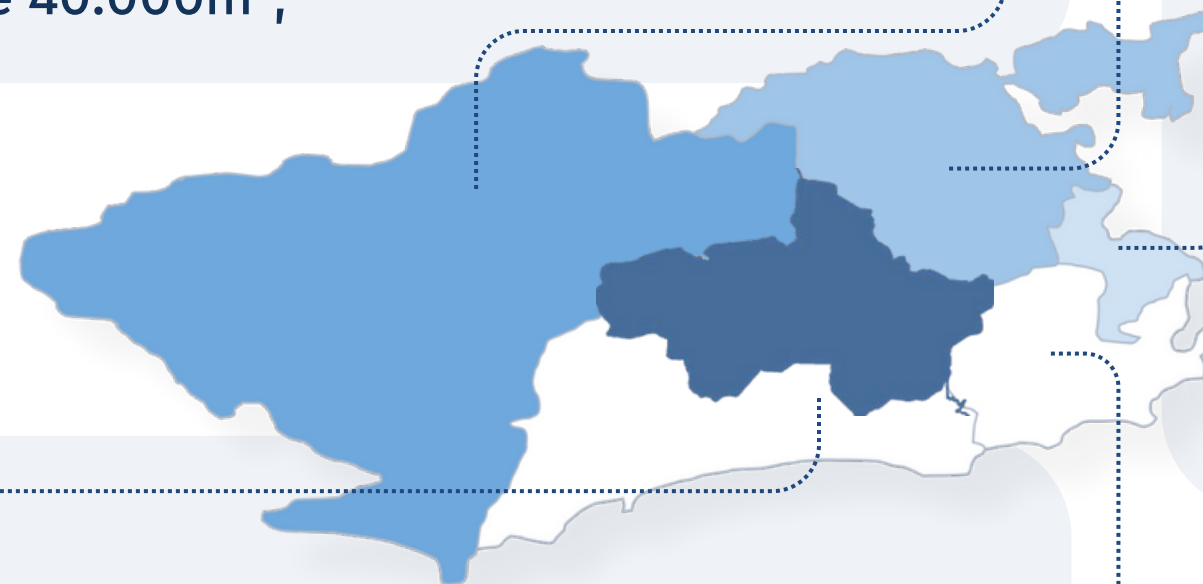
AP 1

ANTES

Plano Diretor +
PEUS + LC97
+ Benefícios Fiscais
(Leis 5065 e 5066) +
Lei Reviver Centro

DEPOIS

- Plano Diretor;
- Manutenção dos Benefícios fiscais
- Reviver Centro;
- MCMV - Nova Legislação;
- Criação Faixa 4;



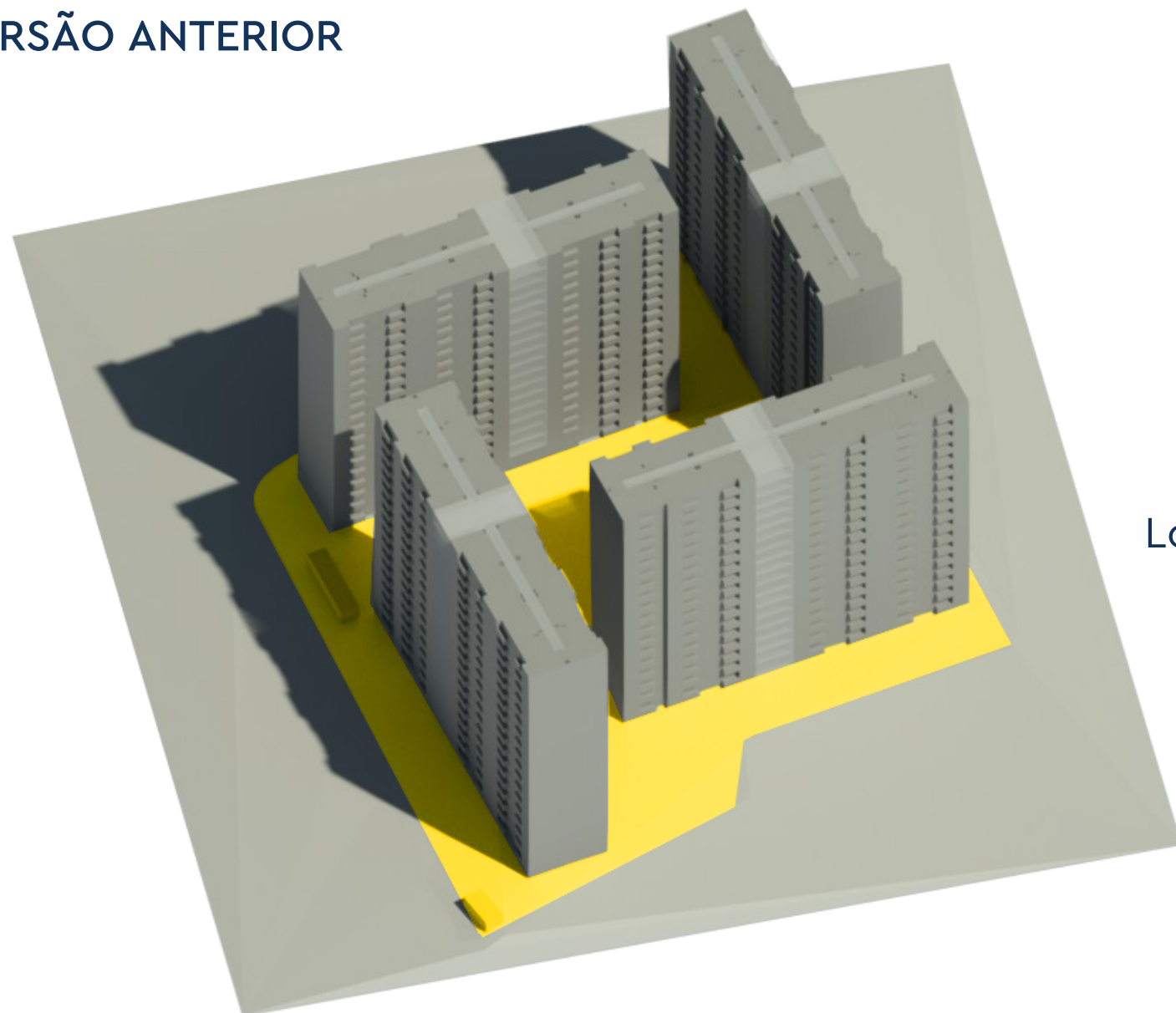
PLANO DIRETOR E NOVO COES

Benefícios decorrentes:

- ✓ Liberação de **perímetro de bloco** (PD)
- ✓ Liberação de **número de unidades** (PD)
- ✓ Relação de **vagas por unidades** (PD e COES)
- ✓ **Zoneamento e gabaritos permissíveis** (PD)
- ✓ Regras de **parcelamento** (PD)
- ✓ **Área mínima** das unidades (COES)

PLANO DIRETOR E NOVO COES

- VERSÃO ANTERIOR



- Necessário parcelamento de solo em dois lotes por conta da limitação máxima de 500 unidades por condomínio;
- Respeita limite de perímetro de bloco;
- Gabarito: 18 pav.
- Cond 1: 462 unidades
- Cond 2: 498 unidades
- = **960 unidades**

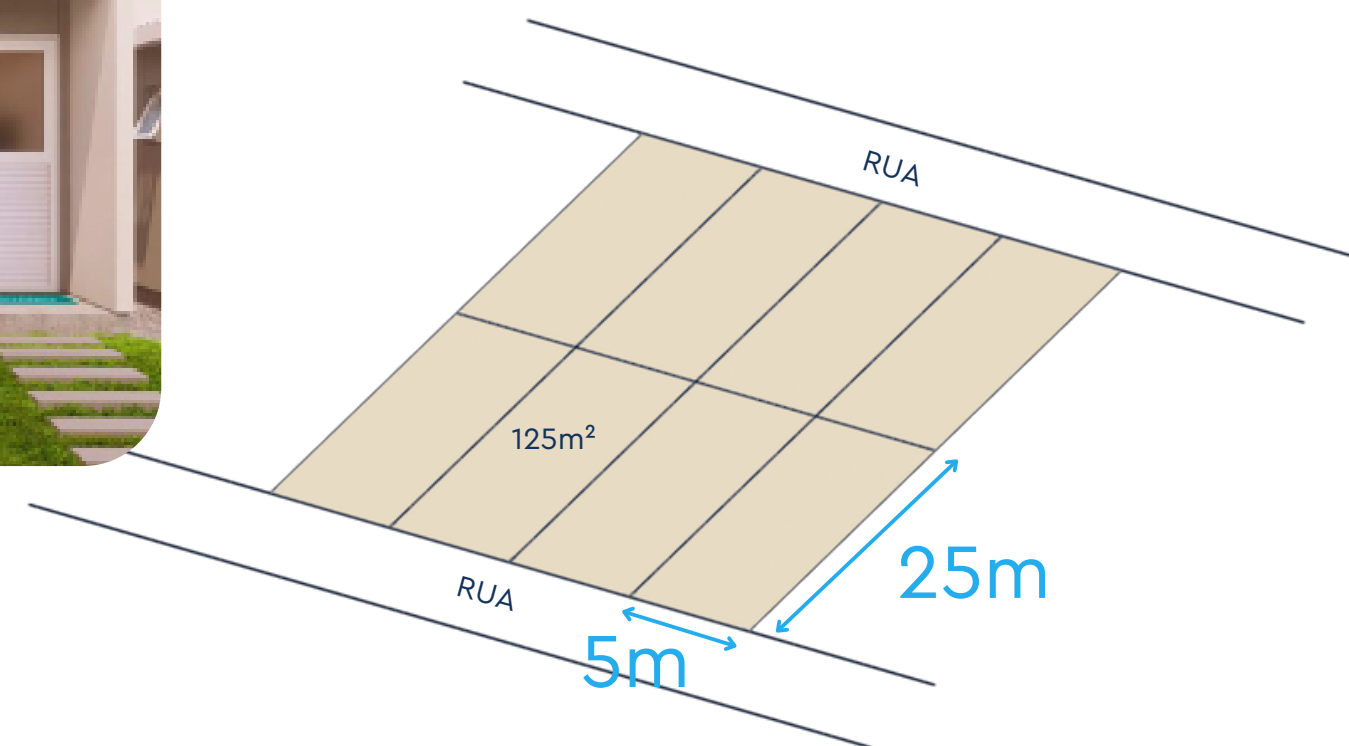
- VERSÃO ATUALIZADA 2026



- Condomínio único, dividido em duas torres;
- Sem limitação de perímetro.
- Gabarito: 18 pav.
- = **1266 unidades**

Localização: Ramos

MAIS DE 31% DE ACRESCIMO



AP5

Lote uni e bifamiliar com **mínimo de 125m²**
(lote mín. previsto na legislação federal)

PECÚNIAS: DOAÇÃO DE LOTE E CONSTRUÇÃO DE ESCOLA"

AP1 e AP3

FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	FAIXA 4
ISENTO	0,25% do custo total do empreendimento	0,5% do custo total do empreendimento	2% do custo total do empreendimento

AP2, AP4.1 e AP5

FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	FAIXA 4
ISENTO	0,5% do custo total do empreendimento	1% do custo total do empreendimento	4% do custo total do empreendimento

DESTAQUE PARA ZONAS CENTRO E NORTE

- Infraestrutura instalada, oferta de transporte público e serviços
- Reviver Centro e o Reviver Zona Norte – fortalecem a vocação dessas regiões para receber moradias
- Mercado estima que, só na Zona Norte, serão quase 30 mil unidades a mais nos próximos anos, em bairros como Andaraí, Bonsucesso, Cachambi, Cordovil, Engenho de Dentro, Olaria, Thomas Coelho e Vila da Penha (dados do Sinduscon).

MAIS INFORMAÇÕES

<https://desenvolvimentourbano.prefeitura.rio/>



Desenvolvimento
Urbano e
Licenciamento

