



PLANO DIRETOR

DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

PLC 44/2021

Audiência Pública Híbrida CMRJ

24.03.2022 às 10:00 h

Instrumentos da Política Urbana - I



PLANEJAMENTO
URBANO

INSTITUTO RIO
PATRIMÔNIO DA
HUMANIDADE

INSTITUTO
PEREIRA
PASSOS

O Encadeamento entre os Títulos do Plano Diretor

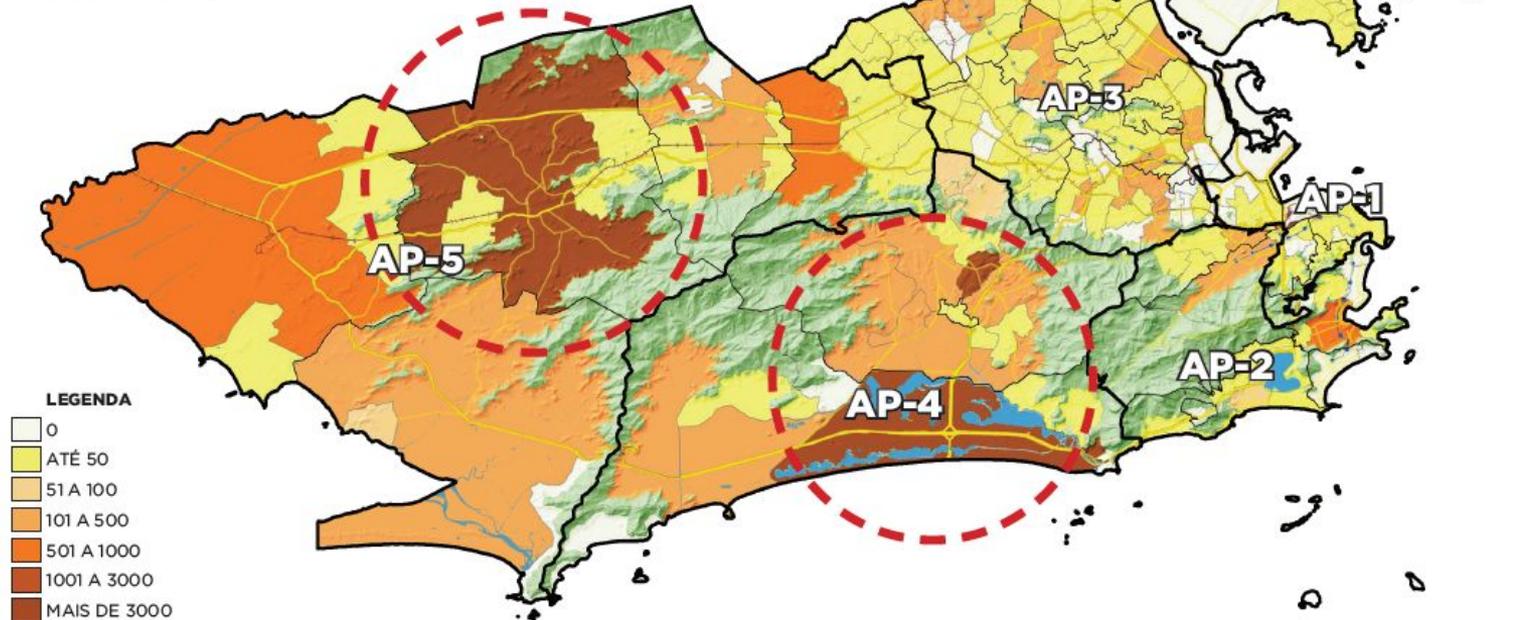


Diagnóstico - Dinâmica imobiliária na última década

TOTAL DE
UNIDADES LICENCIADAS
2009-2018

PARA ONDE
A CIDADE
CRESCER?

Crescimento desconectado
de empregos (AP-1 e AP-3) e
transportes (Metró e Trem).



CRESCIMENTO
ONDE NÃO HÁ
INFRAESTRUTURA



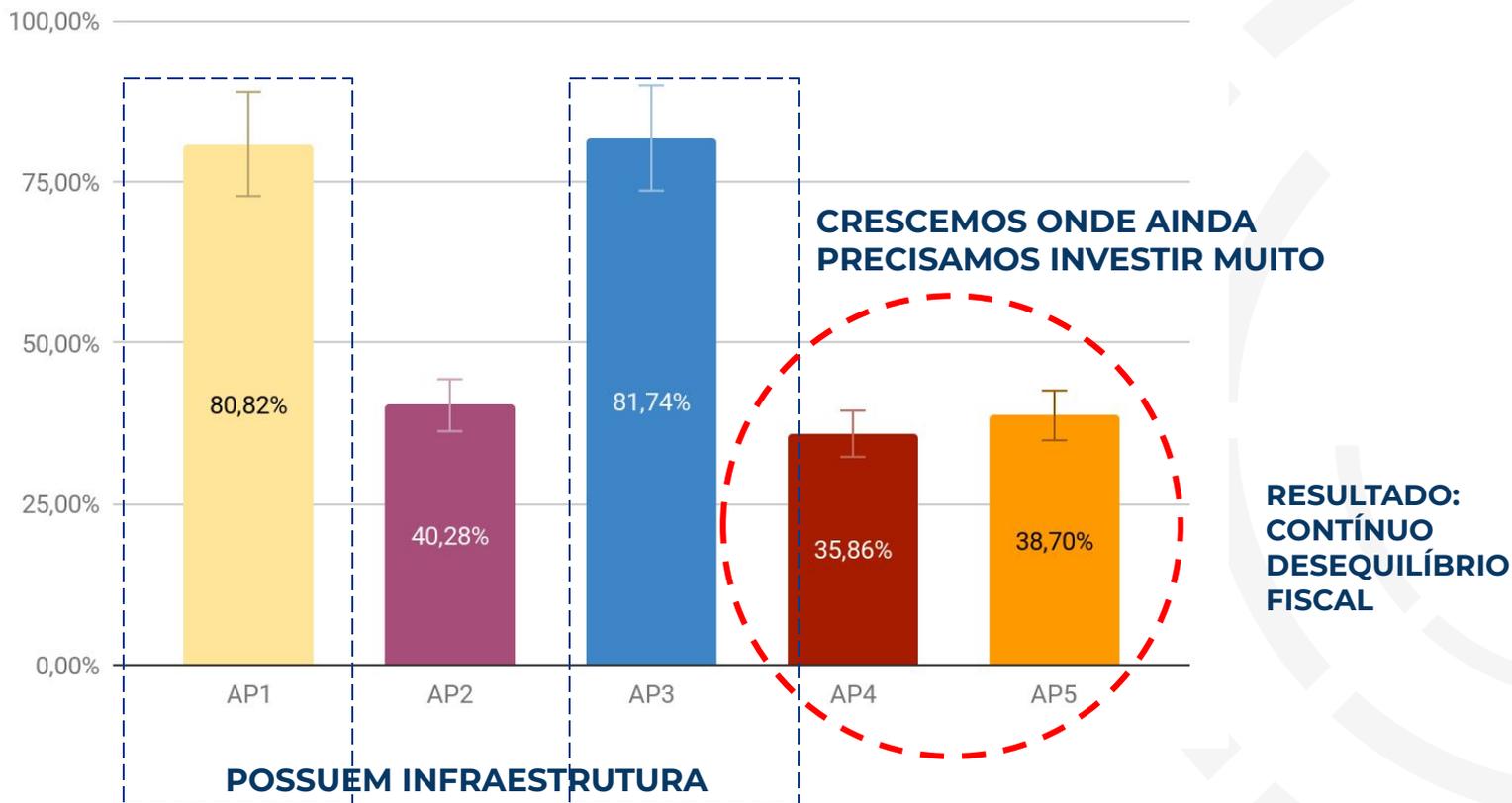
DEMANDA
INVESTIMENTOS
PÚBLICOS



CONTÍNUO
DESEQUILÍBRIO
FISCAL



Áreas Urbanizadas em relação à Área Total de suas respectivas Áreas de Planejamento - 2018



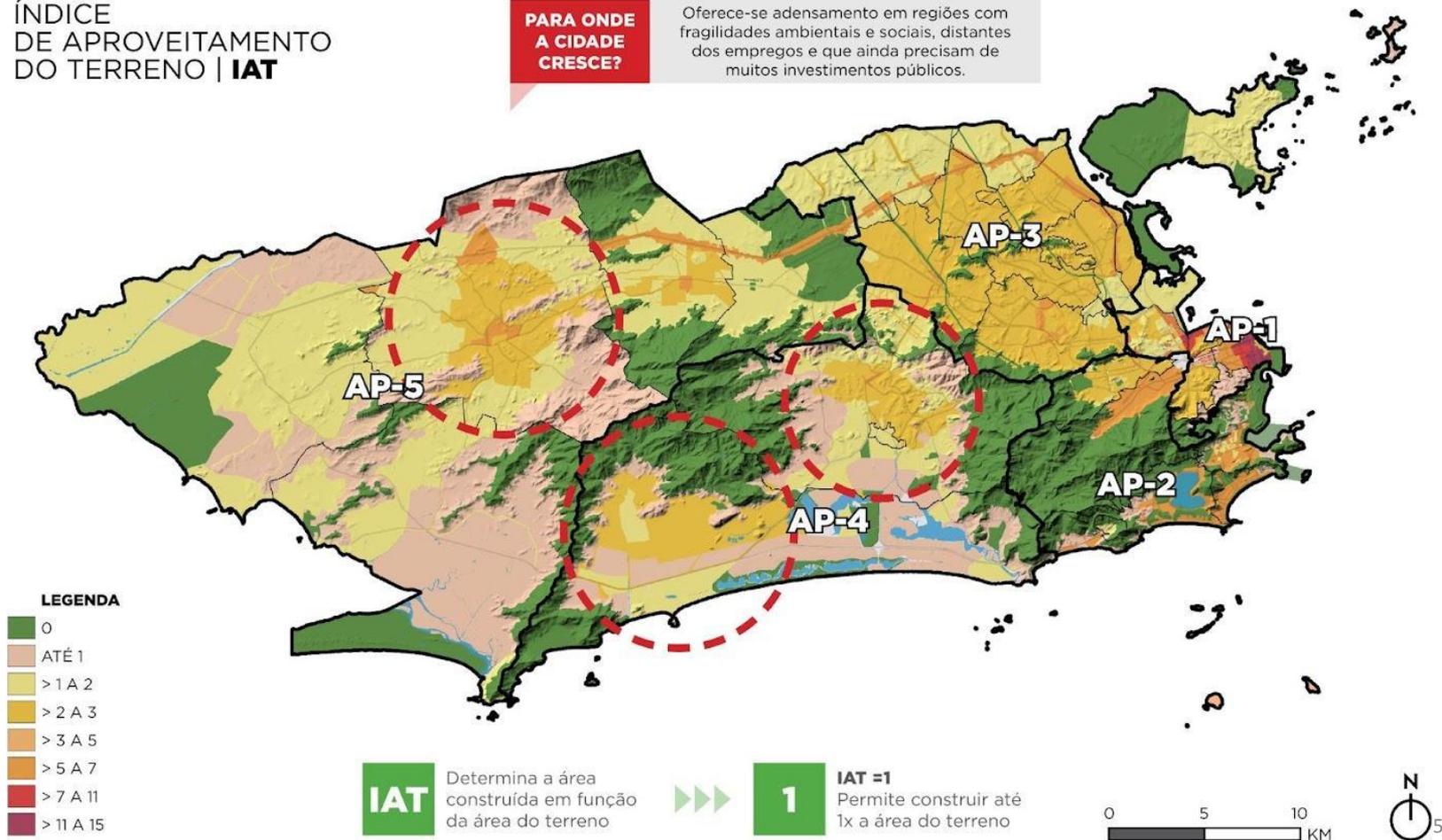
fonte: Cobertura vegetal e uso da Terra 2018 (SMAC); disponível em DataRio 2021

Os IATs no Plano Diretor vigente - LC 111/2011

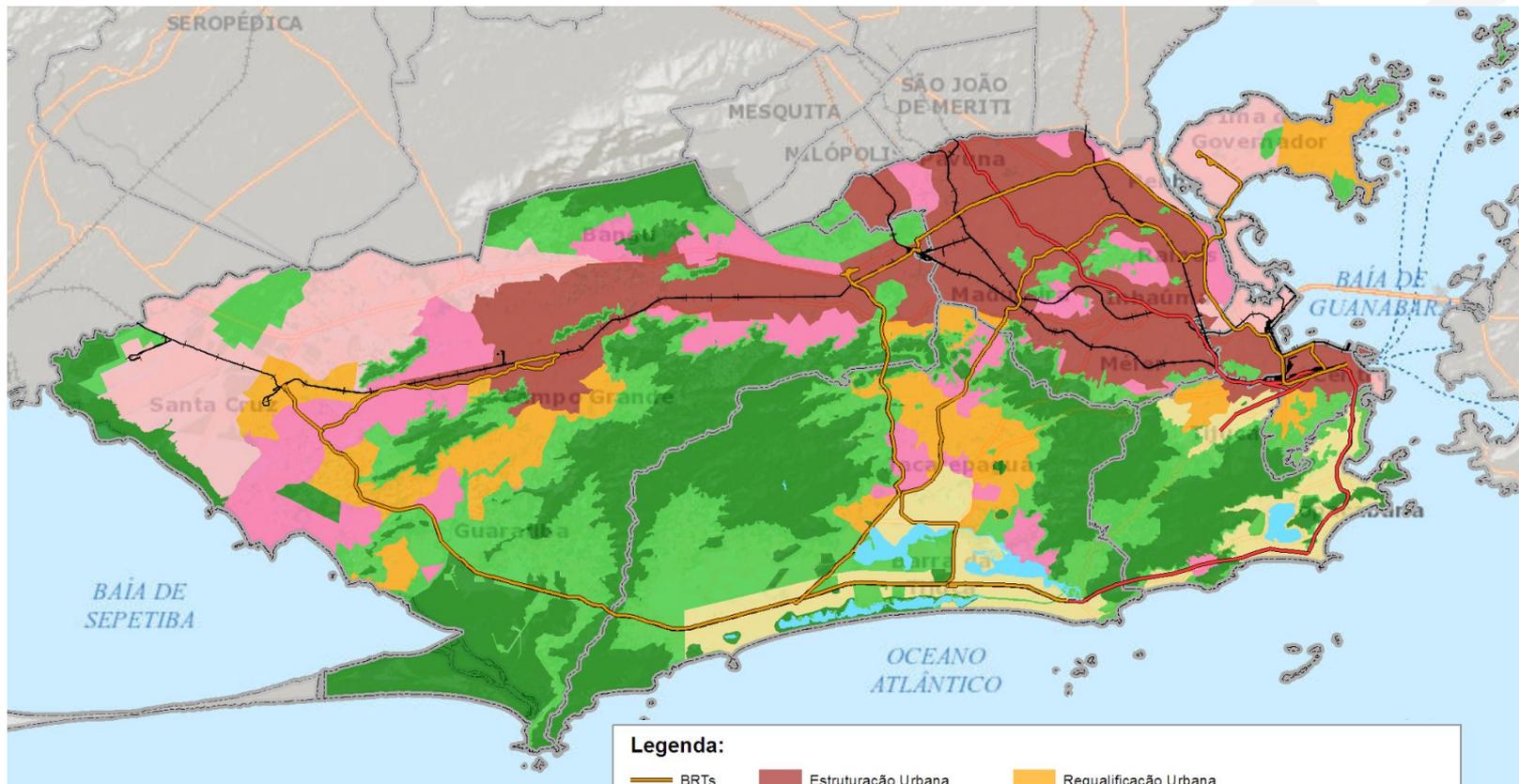
ÍNDICE
DE APROVEITAMENTO
DO TERRENO | IAT

**PARA ONDE
A CIDADE
CRESCERÁ?**

Oferece-se adensamento em regiões com fragilidades ambientais e sociais, distantes dos empregos e que ainda precisam de muitos investimentos públicos.



O Ordenamento Territorial em 2021 - As 7 Macrozonas



Síntese da estrutura

10 Capítulos

40 Seções

23 subseções

175 Artigos

CARDÁPIO DE INSTRUMENTOS

Capítulo II Planejamento Urbano

Gestão do uso e ocupação do solo

Capítulo III

Capítulo IV Função social e ambiental da propriedade

Acesso à terra e à moradia

Capítulo V

Capítulo VI Estruturação urbana

Gestão ambiental

Capítulo VII

Capítulo VIII Gestão do patrimônio cultural

Financeiros, orçamentários e tributários

Capítulo IX

Capítulo X Regularização urbanística, edilícia e ambiental

Quais são e para quê?

Plano Regional - articular políticas setoriais nas 16 Regiões de Planejamento (RPs) da cidade

Plano Setorial - detalhar programas e ações de políticas públicas específicas. Ex. Plano Municipal de Cultura, Plano de Mobilidade Urbana

Projeto de Estruturação Urbana - PEU - projeto urbanístico para espaços públicos, desenho urbano na escala do bairro e da quadra e indicação de ações estruturantes fundamentadas em políticas setoriais.

Instrumentos de Gestão do Uso e Ocupação do Solo (Capítulo III)

Para quê?

Para **subsidiar a gestão pública do solo urbano**, com ferramentas de **redistribuição de ônus e bônus da política urbana**, a fim de alcançar uma cidade mais justa para todos.

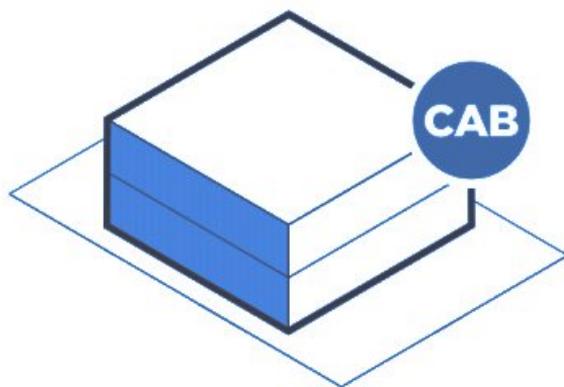
Quais são?

Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso
Transferência do Direito de Construir
Readequação do Potencial Construtivo no Lote
Direito de Superfície
Áreas de Especial Interesse

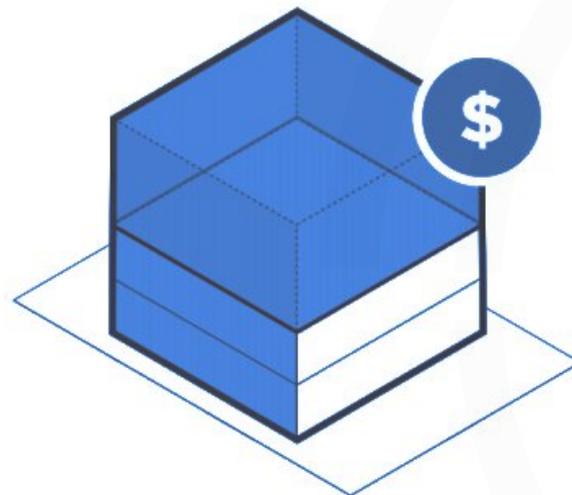
Capítulo III - Como funciona a Outorga Onerosa do Direito de Construir

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Separação do
direito de
propriedade
do direito de
construção.



COEFICIENTE BÁSICO
NÃO EXIGE CONTRAPARTIDA



COEFICIENTE MÁXIMO
PODE SER ALCANÇADO MEDIANTE
PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA

Por quê?

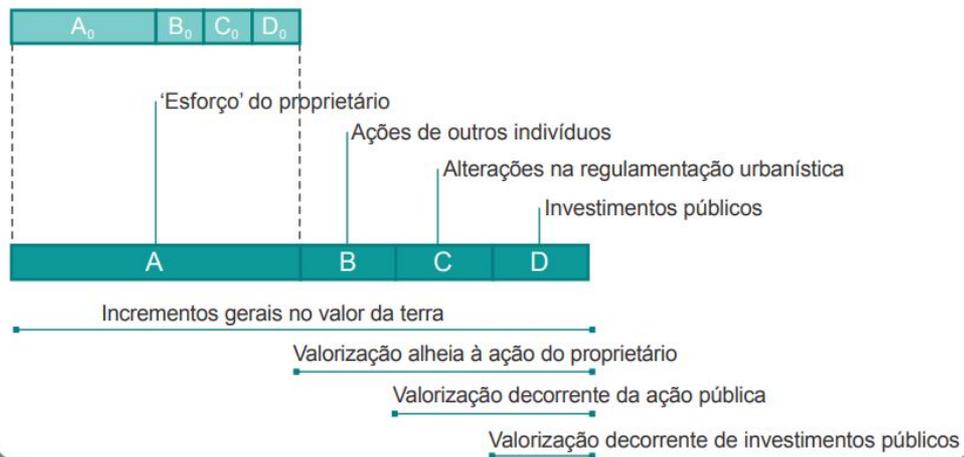
Equidade nas ações de Planejamento Urbano e **distribuição de ônus e bônus da urbanização.**

Para quê?

Recursos para **Habitação de Interesse Social**, espaços e **equipamentos públicos**, **preservação do patrimônio** histórico e ambiental.

Componentes do valor da terra

Fonte: Furtado, 2004



A Outorga Onerosa do Direito de Construir em outras Capitais no Brasil



● Proposta Rio de Janeiro:



A arrecadação com Outorga Onerosa pelo Brasil e aplicação dos recursos



Porto Alegre

(2014 a 2016)

R\$ 144 milhões

Porto Alegre arrecadou em 2014, 2015 e 2016, com Outorga Onerosa, **R\$ 144 milhões**, recursos usados para desapropriações e custeio de obras de infraestrutura. A expectativa é arrecadar ainda esse ano de 2021 até **R\$ 93 milhões**.

https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/colunas/pensar_a_cidade/2020/09/755813-capital-retoma-leiloes-de-indices-construtivos.html



São Paulo (2004 a 2021)

**R\$4.592.956.164,22
bilhões**

São Paulo arrecadou com Outorga Onerosa em 2019 **R\$ 741 milhões**. Em 2020, em plena pandemia, foram arrecadados quase **R\$ 543 milhões**. De 2004 a 2021 foram arrecadados **R\$ 4.592.956.164,22**

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/fundos/fundurb/index.php?p=202443

Outorga Onerosa - O Caso do Rio de Janeiro

IAT → CAB / CAM

LC 16/92

IAT 1,0 para toda a cidade

1992

Estatuto da Cidade

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

Critérios para a cobrança de Outorga Onerosa nos Planos Diretores

2001

2009

LC 111/2011

IATs variados e a cobrança de OODC **por lei**

específica nas Macrozonas Incentivada e Condicionada

2011

LC 101/2009 - OUC Porto Maravilha

CAB 1,0 E CAM até 15 mediante pagamento de CEPACs

LC 104/2009 - PEU Vargens

CABs e CAMs variados mediante pagamento de OODC

PLC 44/2021

CAB 1,0 ou <1,0 **em toda a cidade** e CAM mediante pagamento em toda a cidade. **AUTO APLICÁVEL**

2021

OODC - Período de transição com a diminuição progressiva do CAB

1º ano - diminuição de 20% da diferença entre o coeficiente de aproveitamento vigente na aprovação do PD e o CAB do Terreno, conforme Anexo XXII

2º ano - diminuição de 40% da diferença entre o coeficiente de aproveitamento vigente na aprovação do PD e o CAB do Terreno, conforme Anexo XXII

3º ano - diminuição de 60% da diferença entre o coeficiente de aproveitamento vigente na aprovação do PD e o CAB do Terreno, conforme Anexo XXII

4º ano - diminuição de 80% da diferença entre o coeficiente de aproveitamento vigente na aprovação do PD e o CAB do Terreno, conforme Anexo XXII.

Outorga Onerosa - Proposta para o Rio de Janeiro

Como?

Para um empreendimento com **IAT em vigor = 3,5**

CAB 1º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,2 + CAB]$	3,00
CAB 2º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,4 + CAB]$	2,5
CAB 3º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,6 + CAB]$	2,0
CAB 4º ano	$[(IATv - CAB) - (IATv - CAB) \times 0,8 + CAB]$	1,0

FINALIDADES

Regularização fundiária
Ordenamento da expansão

Implantação de equipamentos urbanos
Criação de espaços públicos

Proteção de áreas de interesse histórico, cultural
Criação de unidades de conservação

Programas e projetos habitacionais
Reserva fundiária

Outorga Onerosa do direito de construir (contrapartida financeira):

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

CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente

ATE é a Área Total Edificável do Empreendimento (excluídas as áreas não computáveis)

S é área do terreno

CAB é o Coeficiente de Aproveitamento Básico

VUP é o Valor Unitário associado a sua tipologia construtiva no IPTU por m² x 0,3.

FIS é o fator de interesse social que pode variar de 0 (zero) a 1,0 (um)

Sem incidência de Outorga Onerosa

Habitação de Interesse Social – HIS

Hospitais Públicos

Escolas Públicas

Unidades Administrativas Públicas

Entidades Privadas de Serviço Social e de **Formação**

Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical

Instituições de Cultura, Esporte e Lazer

Habitação do Mercado Popular – até 250 mil reais – Fator 0,6

Hospitais e Clínicas – Fator 0,25



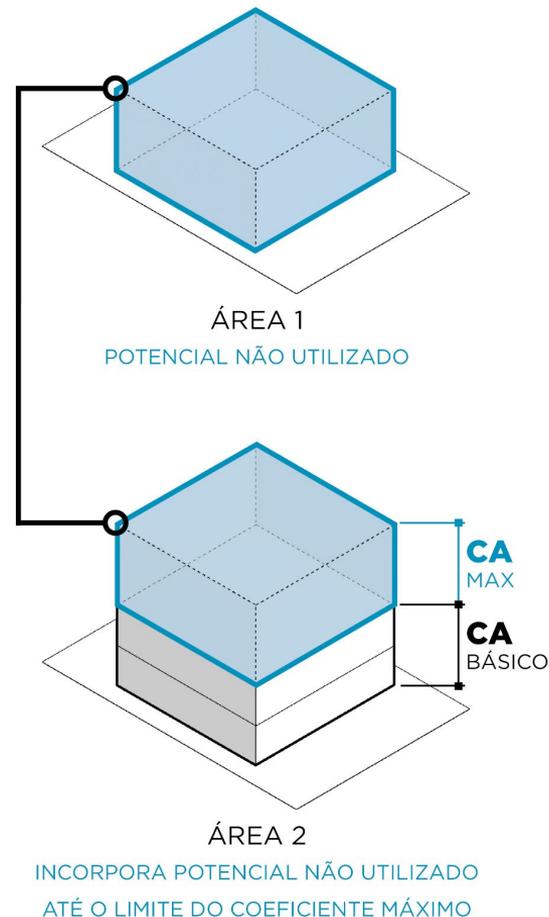
Transferência do Direito de Construir - TDC

Onde?

Em **Operação Urbana**
Consociada, Operação Urbana
Simplificada ou em **Área de**
Especial Interesse

Para quê?

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- II - preservação de imóvel de interesse histórico, ambiental ou cultural
- III - regularização fundiária ou HIS



Readequação do Potencial Construtivo no Lote

O que é?

É a permissão para que o proprietário utilize a área do lote original para o cálculo da Área Total Edificável na porção remanescente

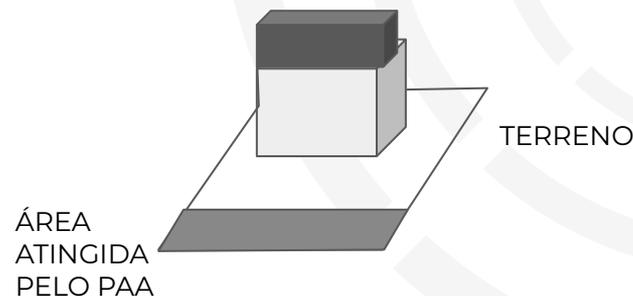
Onde?

- I - terrenos com imóveis protegidos
- II - preservação de área de interesse ambiental
- III - implantação de projeto de alinhamento - PAA

Como?

Conforme as condições dos arts. 106 a 110, auto aplicável.

ÁREA READEQUADA NO LOTE



Áreas de Especial Interesse

Para que?

Para implementar políticas setoriais alinhadas à política urbana em territórios específicos

Condições específicas

As áreas de **especial interesse Urbanístico, Ambiental ou Socio cultural podem suspender por até 180 dias o licenciamento** de construções e parcelamento do solo

Como funcionam?

Transitórias ou permanentes, sobrepostas ao zoneamento

Declaradas por norma específica - decreto ou lei, conforme o caso, que definirá a abrangência, os objetivos e ações específicas

Áreas de Especial Interesse

AEIU - Área de Especial Interesse Urbanístico

AEIS (1 e 2) - Área de Especial Interesse Social

AEIA - Área de Especial Interesse Ambiental

AEIT - Área de Especial Interesse Turístico

AEIF - Área de Especial Interesse Funcional

AEIG - Área de Especial Interesse Agrícola

AEISC - Área de Especial Interesse Sociocultural

AEIDC - Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Cultural

AEIM - Área de Especial Interesse Metropolitano

AEICo - Área de Especial Interesse Costeiro

AEICTD - Área de Especial Interesse Cultural, Turístico e Desportivo

Instrumentos da Promoção da Função Social e Ambiental da Propriedade (Capítulo IV)

Para quê?

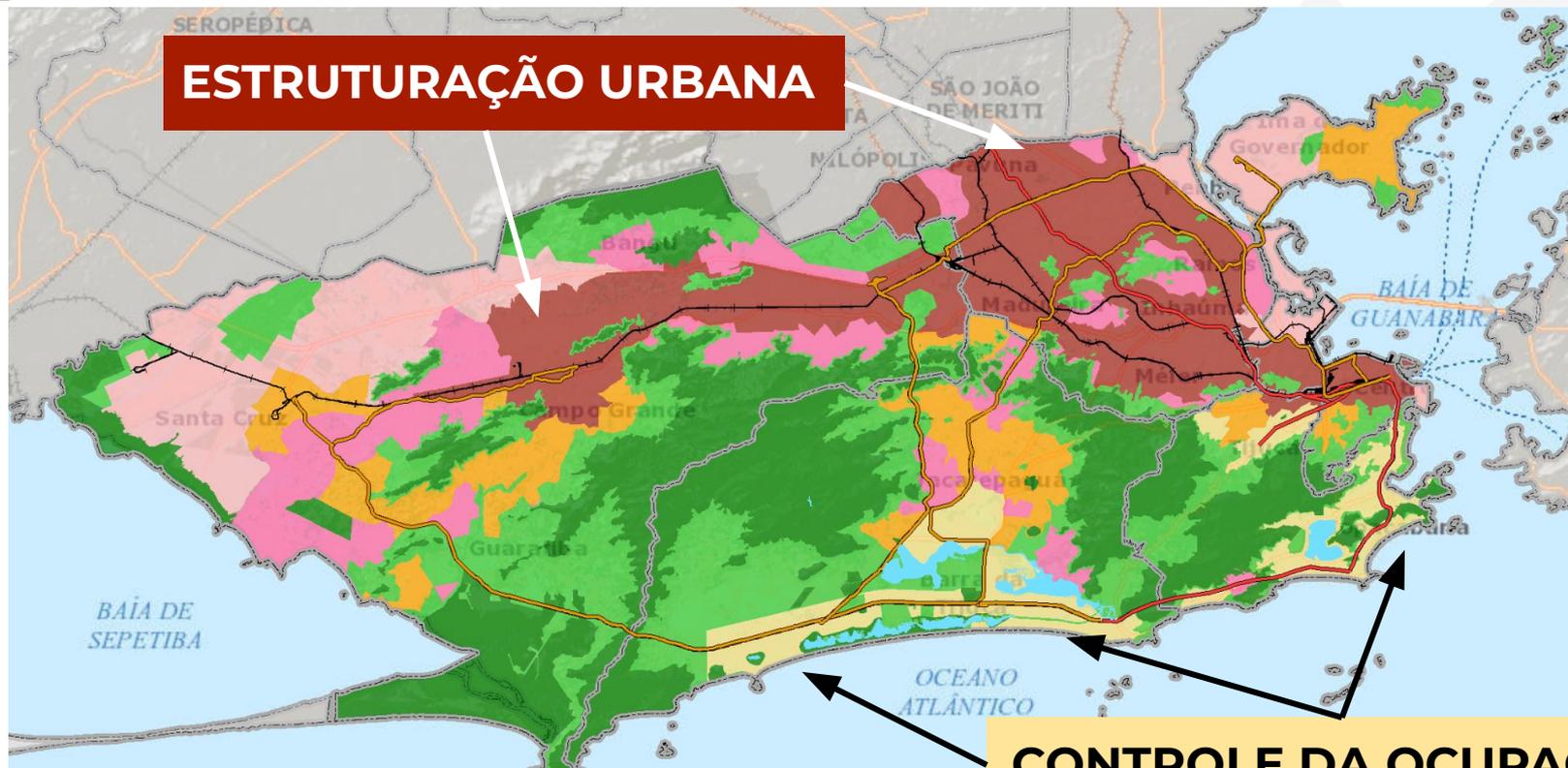
Contribuem para a **redução dos vazios urbanos** em áreas infraestruturadas, **ampliação** da oferta de **imóveis e serviços ambientais**.



Quais são?

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
IPTU Progressivo
Desapropriação com pagamento em títulos
Arrecadação de Imóveis
Utilização de terrenos para a função socioambiental

PEUC - Onde poderá ser aplicado mediante definição de áreas prioritárias



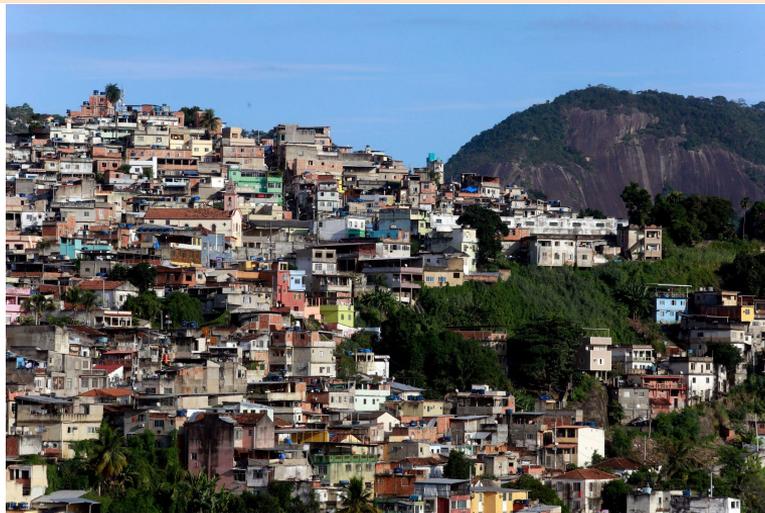
Legenda:

BRTs	Estruturação Urbana	Requalificação Urbana
Metrô	Desenvolvimento Estratégico	Proteção Integral
Ferrovia	Redução da Vulnerabilidade	Uso Sustentável
Limite APs	Controle da Ocupação	

Instrumentos de Acesso à Terra e à Moradia (Capítulo V)

Para quê?

Contribuem para a **democratização do acesso à terra urbanizada** e titularidade individual ou coletiva



Quais são?

Concessão do Direito Real de Uso
Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Individual e Coletivo
Demarcação Urbanística
Legitimação de Posse
Direito de Preempção
Termo Territorial Coletivo

Instrumentos de Estruturação Urbana (Capítulo VI)

Para quê?

Para viabilizar **intervenções integradas** em determinado território, visando **transformações urbanísticas, sociais e ambientais**.



Quais são?

- Operação Urbana Consorciada
- Operação Urbana Simplificada
- Consórcio Imobiliário
- Concessão Urbanística
- Operação Interligada
- Reajuste de Terrenos

Instrumentos de Gestão Ambiental (Capítulo VII)

Para quê?

Visam a **proteção do meio ambiente** do Município.



Quais são?

Zoneamento Ambiental
Legislação Ambiental
Área de Relevante Interesse Ambiental
Área de Especial Interesse Ambiental
Unidades de Conservação da Natureza
Áreas de Preservação Permanente
Sítios de Relevante Interesse
Paisagístico e Ambiental
Controle e Monitoramento Ambiental
Medida Compensatória
Auditoria Ambiental

Instrumentos de Gestão do Patrimônio Cultural (Capítulo VIII)

Para quê?

Visam a **proteção do patrimônio cultural** de natureza material, arqueológico e imaterial.



Quais são?

Tombamento
Área de Entorno de Bem Tombado
Área de Proteção do Ambiente Cultural
Área de Proteção Arqueológica
Área de Potencial Arqueológico
Área de Proteção da Paisagem Cultural
Dossiê, Registro e Plano de Salvaguarda
do Patrimônio Imaterial
Educação Patrimonial
Monitoramento
Incentivos e Benefícios Fiscais e
Financeiros

Para quê?

Contribuir com **fontes de recursos** para a execução das políticas urbana, ambiental, de habitação e patrimônio.



Quais são?

Fundos Municipais

Desenvolvimento Urbano

Conservação Ambiental

Desenvolvimento Econômico e Trabalho

Habitação de Interesse Social

Conservação do Patrimônio Cultural

Plano Plurianual

Instrumentos de Caráter Tributário

Para quê?

Instituir regras específicas para o parcelamento, uso e ocupação do solo, construções, reformas, licenciamento e fiscalização de obras privadas e públicas.

Quais são?

Normas de Parcelamento do Solo -

Título IV

Normas de Uso e Ocupação do Solo -

Título V

Normas de edificações -

Código de Obras - LC 198/2019

Código de Licenciamento e Fiscalização -

Lei Específica



Obrigado!

planodiretor.rio