

1. **Acessibilidade, construções habitacionais de interesse social e outras construções** – Todas as edificações – novas ou reformadas – deverão adotar “preferencialmente, medidas de sustentabilidade, economia de recursos naturais e tecnologias de eficiência energética”, uma sugestão, portanto, que se contradiz à exigência geral de “garantir acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todos os compartimentos e equipamentos de suas partes comuns...” o que não se aplica aos “empreendimentos habitacionais de interesse social, vinculados às políticas habitacionais governamentais”. Na prática, as condições de acessibilidade deixam de ser obrigatórias. E são totalmente dispensadas para construções de interesse social.
2. **Afastamentos e Áreas Coletivas** – Os afastamentos dos edifícios são fixados por medidas mínimas. Áreas coletivas são como o nome diz, de todos, e configuram espaços no centro de quarteirões definidos por limites a serem respeitados por todas as construções que os circundam. Tolera-se balanço de 60 cm apenas sobre os afastamentos (um bônus) para instalação de equipamentos ou composição arquitetônica. O COES aumenta a medida para 1,00m, inclusive sobre as áreas coletivas. Traz prejuízo às condições de aeração e iluminação de prédios e cômodos.
3. **Prismas de Iluminação e Ventilação** – O COES prevê o retorno de PVI com um dos lados reduzido, retornando a condições dos anos 1970, “pegadinha” também para diminuir ainda mais os afastamentos das divisas. Retrocesso vergonhoso.
4. **Reentrâncias em fachadas** – O desenho e as medidas propostos pelo COES também prejudicará as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos. Retrocesso.
5. **Cálculo dos afastamentos** – O COES retira do cômputo da altura para calcular os afastamentos dos edifícios os andares de uso comum e a cobertura. Mais uma vez, prejudicará as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos. Retrocesso e mesquinha.
6. **Servidão de áreas contíguas em terrenos vizinhos para Ventilação e Iluminação dos compartimentos** – Mais um retrocesso. Na lei de 1970

era permitido apenas para prismas e foi eliminado por leis posteriores. No COES, além de prismas, amplia-se para afastamentos. Além de provável piora das condições de iluminação e ventilação dos compartimentos, a medida criará prédios mais próximos uns dos outros, como se vê nos conjuntos conhecidos por Selva de Pedra e Athaydeville, por exemplo.

7. **Varandas, Sacadas e Marquises** – O COES reduz todas as distâncias que varandas e sacadas devem guardar das divisas, inclusive nos fundos de prédios colados aos limites do terreno, e libera a área não contada na Área Total de Edificação – ATE (Na lei vigente o bônus é de no máximo 20% da área útil da unidade); Propõe que o limite de 20% seja aplicado apenas a unidades não residenciais; Permite o fechamento lateral das varandas e sacadas, e frontal com elementos vazados, e a instalação de churrasqueiras; Permite “lajes técnicas” em balanço além das fachadas, com 1,00m de profundidade, e marquises sem limitação de profundidade nem de altura (basta distância de 1,50m das divisas). Na prática, o COES aumenta as medidas e a volumetria de todas as construções e reduz as distâncias entre elas, permite elementos construtivos variados sobre áreas de afastamento, piorando as condições de iluminação e ventilação em relação ao previsto na lei vigente. Outro retrocesso que extrapola os limites do lote para desenhar uma cidade pior.

8. **Outros elementos externos** – Criam-se elementos construtivos acima do último andar útil, com 4,50 m de altura, que podem chegar até o plano das fachadas. Na prática significa que a volumetria das edificações aumentará – larguras e alturas – e que esses elementos não serão considerados nem para o cálculo de prismas de ventilação e iluminação, nem de afastamentos, mais uma vez prejudicando as condições de luz e aeração de compartimentos e de prédios vizinhos.

9. **Elementos internos** – Capítulo particularmente questionável: as áreas mínimas sempre foram estabelecidas pela ÁREA ÚTIL do cômodo ou da unidade – na área privativa consideram-se as paredes; a área útil é aproximadamente 8 a 10% menor que a privativa; fixar área média significa que haverá unidades com áreas diversas sem necessidade de oferecer um espaço mínimo; a área exigida deve ser útil, uma só, e mínima, jamais média; volta em todo o território a possibilidade de fazer o antigo

'conjugado' ou 'quitinete' (estabelecer "dotado dos equipamentos relativos a um banheiro e a uma cozinha, ainda que incorporados ao compartimento principal" talvez signifique que haverá vaso sanitário na sala); as unidades de prédios de interesse social podem ser ainda menores (dignidade, salubridade e conforto devem ser oferecidos a todos); a única medida mínima é a de pé-direito, de 2,60m, estranhamente reduzida para 2,50 nos lugares onde o gabarito é estabelecido por altura (leia-se: Leblon) e nos prédios de interesse social (se o mínimo aceitável é 2,60m que seja assim para todos).

10. **Unidades não residenciais (salas, quartos de hotéis e lojas)** – nos sanitários não poderá haver sobreposição de peças (cuidado que não consta nas unidades residenciais, onde voltarão os banheiros dos anos 1970 com chuveiro em cima do vaso sanitário); prevê que jiraus de lojas ocupem 100% da loja, que resulta em criar mais um andar computável no gabarito e na ATE que não será considerado, com pé-direito de 2,20m quando o mínimo é 2,60m (absurdo aprovado pela Lei Complementar nº 175/2017 que deve ser REVOGADA).

11. **Ventilação e iluminação dos compartimentos** – libera cozinhas de unid. residenciais e os conjuntos sala-cozinha de possuírem ventilação e iluminação natural; reduz as medidas mínimas para vãos de iluminação e ventilação e de vãos de ventilação em TODOS os compartimentos que passam a ter condições piores do que as previstas em 1970; dispensa ventilação natural para salas comerciais (ora, são compartimentos de permanência prolongada, devem ter janelas para ventilá-los); dispensa profundidade máxima para terraços cobertos que servem para iluminar e ventilar compartimentos (sempre tiveram profundidade máxima igual à largura – piora, mais uma vez, condições de conforto e salubridade); reduz a necessidade de aberturas de janelas em prédios dotados de ar condicionado de 1/15 para 1/25 (é previsão para garantir condições de permanência caso o ar condicionado deixe de funcionar por qualquer motivo – novamente, piora a habitabilidade e a segurança). Abaixo, a tabela proposta e a tabela que deve ser mantida de modo a garantir condições mínimas de conforto, iluminação e ventilação dos compartimentos.

Compartimento	Área mínima do vão (sobre a área do compartimento)
Salas, Quartos, Salas Comerciais e demais compartimentos de permanência prolongada.	1/8
Cozinha, Copa, Vestiários e Refeitórios.	1/10
Conjunto Sala-Cozinha.	1/8 da área do conjunto
Banheiros e Lavabos (apenas a ventilação é obrigatória).	1/10 quando natural 1/8 quando por dutos
Lojas (apenas a ventilação é obrigatória).	1/8 excluindo o jirau ou ar condicionado

Compartimento	Área mínima do vão (sobre a área do compartimento)	Área mínima do vão (compartimentos com profundidade maior que 2,5 vezes e até 4 vezes a altura do compartimento, contada do prisma ou afastamento)
Salas, Quartos, Salas Comerciais e demais compartimentos de permanência prolongada.	1/6	1/4
Cozinha, Copa, Vestiários e Refeitórios.	1/8	1/6
Conjunto Sala-Cozinha.	1/6 da área do conjunto	1/4
Banheiros e Lavabos (apenas a ventilação é obrigatória).	1/8 quando natural 1/6 quando por dutos	1/6 quando natural 1/4 quando por dutos
Lojas (apenas a ventilação é obrigatória).	1/6 - quando natural excluindo o jirau ou ar condicionado	1/4 - quando natural excluindo o jirau ou ar condicionado

12. **Partes comuns** – nas escadas retira a obrigação de respeitar a fórmula matemática que estabelece a relação entre medidas dos degraus – piso e altura – para conforto do usuário; é importante discutir verificar a acessibilidade no caso de isenção de elevadores e para edificações de interesse social, o que pode ser resolvido com o uso de rampas para pedestres, o que o código “revolucionário” não prevê; dispensa área mínima para hall de elevadores; reduz à metade a ventilação mínima das áreas de recreação (aqui, espaço usado por crianças); a previsão de área de recreação e outros compartimentos como apartamento de porteiro não mais ser obrigatória (é de se supor que uma vez construídos serão contados na ATE e no gabarito; a isenção pressupõe a perda do bônus que existe atualmente para que a obrigação seja cumprida: portanto, pavimento de uso comum ou qualquer compartimento relativo deve ser computado nas áreas máximas e número de andares máximo, permitidos); libera-se a exigência de cada loja prever um banheiro em “shoppings”, que deverão prever sanitários públicos (uma boa medida; estranha-se, no entanto, a benesse de considerar no número de banheiros públicos aqueles banheiros individuais das lojas; ora, se é da loja não é para o público do centro comercial – mais uma vez o novo-velho código confunde bônus com obrigação: esses banheiros particulares das lojas não podem ser incluídos no número mínimo de banheiros públicos, obviamente); permite a construção de dependências para funcionários em qualquer subsolo desde que tenha prisma de iluminação e ventilação ‘adequados’ (tolerável desde que esses prismas tenham as medidas mínimas para toda a altura do prédio, isto é, do subsolo em causa até a cobertura, o que, é claro, não está mencionado no código revolucionário); permite construções acima do embasamento com até dois andares (aspecto duvidoso, pois os embasamentos em geral têm altura máxima definida, o que está no RZ atual – benesse sem razão de ser; caso a edícula esteja no terreno, deverão ser considerados os afastamentos de cada construção somados, o que o código revolucionário também não menciona); permite várias construções de caráter permanente sobre o afastamento frontal (é inconveniente e prejudicial também por várias razões).

13. **Aparelhos de transporte** – permite girador para elevador de carros no afastamento frontal (errado, afastamento frontal deve ser livre de elementos fixos e estruturais); o inciso II do art. 28 é incompreensível; diminui a

largura das circulações de veículos nas garagens para 2,50m (atualmente é de no mínimo três, quatro ou cinco metros de largura conforme o ângulo formado entre o eixo longitudinal da vaga e o eixo da circulação seja 30°, entre 30° e 45°, ou acima de 45°, respectivamente, e assim deve ser mantido – a alteração cria más condições de circulação); permite em qualquer garagem “a instalação de equipamentos para estacionamento de veículos, automatizados ou não, horizontais ou verticais, que, caso configurem edificação independente ou acréscimo volumétrico de edificações existentes, deverão atender à volumetria e ao zoneamento – equiparado a edifício garagem...” (item complexo – há que avaliar principalmente em prédios residenciais); por outro lado, estacionamentos não serão mais obrigatórios, o que remete a questão anterior: estacionamentos DEVEM SER COMPUTADOS NA ÁREA TOTAL DE EDIFICAÇÃO E NO GABARITO, pois a obrigatoriedade era acompanhada de um bônus, que perde a razão de ser.

14. **Condições de casas uni e bifamiliares** – mantém os benefícios do Decreto nº 10426/91, que liberou medidas mínimas, mas no COES pelo menos as portas terão as mesmas medidas exigidas para todos; porque o código revolucionário parece obsessivo em relação a pioras as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos, o mesmo ocorre com as casas e os afastamentos das divisas, que são bem menores do que os vigentes (hoje são 1,50m p casas com até 7,50m de altura e 2,50m p superior a 7,50m – a proposta prevê apenas 1,50m independente da altura da construção).

15. **Postos de Abastecimento** – As normas do no Regulamento de Construções e Edificações – RCE de 1970 determinam afastamentos obrigatórios de tanques e bombas em relação ao meio-fio de 5,00m (tanques) e 4,00m (bombas); o COES reduz as medidas para 3,00, tanto para tanques quanto para bombas. Por quê? Também permite que as coberturas das bombas ocupem o afastamento mínimo frontal, inadequado, indesejável e em desarmonia com o padrão geral da cidade que determina faixa livre de no mínimo 3,00m em relação ao alinhamento dos terrenos.
16. **Infraestrutura, Segurança e Arborização** – a proposta não exige mais reservatório de água. Por quê? As exigências quanto às concessionárias não mencionam as edificações de interesse social, evidente redução de serviços para as classes menos abastadas; libera-se a exigência de “sistema próprio de coleta, separação e armazenamento de lixo” para edificações unifamiliares e bifamiliares, o que prejudicará a coleta e projetos de reciclagem.
17. **Segurança e Proteção** – O COES não prevê a instalação de “plataformas e telas de proteção”, não determina faixa máxima de profundidade para instalação de tapumes, nem prevê condições para instalação de andaimes sobre os passeios. Há que esclarecer se cada construtor fará tais instalações como bem entender.
18. **Reconversão e Readequação do Potencial Construtivo de Edificações Tombadas ou Preservadas** – É inadequado o órgão de patrimônio cultural ser responsável por “outras disposições e parâmetros relativos às áreas internas das edificações” e por “permitir usos e atividades não previstos na zona”. Este último aspecto é polêmico em si, pois dá margem a surgirem problemas, por exemplo, com a vizinhança (uma casa de festas em área residencial...) ou geração de tráfego. Caso haja casos toleráveis, isto é, resolvidos possíveis impactos negativos para a vizinhança e o bairro, a competência só pode ser do órgão de Urbanismo. O mesmo critério deve ser adotado na análise de condições de iluminação e ventilação de construções e compartimentos. Ao setor de órgão de patrimônio cultural cabe analisar apenas se haverá prejuízo à integridade do bem cultural.

19. **Retrofit** – O absurdo artigo 37 foi modificado na versão nova do COES proposto (PLC nº 43/2017 que substituiu o PLC nº 40/2017). Infelizmente, será objeto de leis separadas. Para entender a complexidade do tema, ver posts anteriores – partes 1 e 2.
20. **Disposições Transitórias e Finais** – O §3º do art. 38 – “Outros elementos ou condições não previstos e também não restringidos pela presente Lei Complementar são permitidos, reservando-se, no entanto, à Administração Municipal a aceitação de sua utilização” – contém aspecto essencialmente jurídico; a proposta temerária, na prática dispensa a regulamentação de todo e qualquer aspecto omissos na lei, bastando apenas a administração municipal aceita-lo sem que haja critérios especificados.
21. **A Justificativa** – A Mensagem nº 32 de 23/10/2017, chamada justificativa, nada justifica. Ao contrário, é um conjunto de equívocos e mentiras que de forma enganosa pregam a busca da modernidade enquanto as condições de habitabilidade de prédios e comôdos piorarão significativamente. Chamam a atenção explicações sobre “dinâmicas sociais”; a “febre desenvolvimentista calcada no rodoviarismo”; a explicação para não se exigir mais área de recreação, o “superdimensionamento na obrigação de construção de espaços para estacionamento” (o que é verdade, não devido ao ‘rodoviarismo’, mas, ao modelo de crescimento da cidade, ao péssimo serviço de transporte público, e a insegurança que cresce há décadas, que fizeram o automóvel tornar-se o objeto de desejo número 1 das famílias); e a tendência por uma vida mais individualista e independente separou as famílias e colocou no mercado um enorme contingente de jovens emancipados, divorciados e idosos, que buscam apartamentos menores para viver (o que é verdade, porém essas e todas as pessoas precisam de espaços confortáveis, bem iluminados e ventilados).

CONCLUSÕES:

A proposta de mudar as regras para construir no Rio de Janeiro conforme o Projeto de Lei Complementar nº 43/2017 não guarda nenhuma relação com a ‘revolução’ para a cidade e ‘modernidade’ apregoadas pelo prefeito do Rio em vídeo e na justificativa que acompanha o citado PLC, ambos creditando o que se consideram problemas e entraves ao desenvolvimento, pelo excesso de exigências, ao fato de serem as normas de 1970. Cabe aqui lembrar que em 1988 o código de obras de 1970 foi modificado para prédios comerciais e mistos, de forma a garantir maior conforto aos usuários, mesmo ao estabelecer dimensões menores para vários

compartimentos. Portanto, afirmar que as normas são mais antigas é uma falácia, agravada pelo fato de que em vários aspectos o que ocorre é voltar a condições ainda piores do que as definidas em 1970.

Por outro lado, creditar à proposta o condão de diminuir processos burocráticos, gerar empregos, “oportunidades de ascensão social e econômica”, bem como que “a Cidade poderá entrar em uma nova era de desenvolvimento imobiliário mais flexível, mais rápido, menos burocrático e mais adaptado aos usos e costumes dos cidadãos do nosso tempo e do futuro”, sim, lembra as antigas panaceias.

Caber alguma revisão nas leis de construção vigentes é plausível. Por exemplo, desobrigar a construção de estacionamentos, a serem previstos conforme a demanda do mercado ou o produto que o construtor desejar oferecer. Porém, uma vez construídos, dimensões adequadas das vagas e circulações devem ser obrigatórias, bem como andares de garagem e áreas respectivas devem ser computadas no potencial máximo de construção do terreno. Aplica-se o mesmo critério em relação a áreas de recreação, compartimentos para funcionários e andares de uso comum: por óbvio, ao cessar a exigência, obrigatoriamente cessarão os bônus.

Esperamos com esta breve análise contribuir para debates sobre o assunto e alertar os senhores vereadores para o enorme equívoco que será aprovar o PLC nº 43/2017, possível gerador de mais burocracias e incertezas ao deixar tantas lacunas e passar a responsabilidade de resolver omissões à Administração Municipal, o que se refletirá em mais dúvidas, insegurança e lentidão na tramitação dos processos.