



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

PARECER

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 219/2020. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS. INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA RESERVA DE PLANO. AUSÊNCIA DE ESTUDOS TÉCNICOS. INCONSTITUCIONALIDADE. PRECEDENTE JUDICIAL. REGIME JURÍDICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR. VIOLAÇÃO DAS NORMAS GERAIS DE DIREITO URBANÍSTICO ESTABELECIDAS PELA UNIÃO. REGIME JURÍDICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE ALTERAÇÃO DE USO. VIOLAÇÃO DAS NORMAS GERAIS DE DIREITO URBANÍSTICO ESTABELECIDAS PELA UNIÃO. COBRANÇA DE CONTRAPARTIDA PELA UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE AFASTAMENTO FRONTAL DOS IMÓVEIS COMO ESTACIONAMENTO COBERTO. OFENSA AO DIREITO DE PROPRIEDADE. VEDAÇÕES DE DIREITO FINANCEIRO. RECURSO LEGALMENTE VINCULADO A FINALIDADE ESPECÍFICA. DISPENSA EXCEPCIONAL DIANTE DE CALAMIDADE PÚBLICA NÃO APLICÁVEL PARA PAGAMENTO DA FOLHA DE SERVIDORES. PROIBIÇÃO DE APLICAÇÃO DE RECEITA DE CAPITAL EM DESPESA CORRENTE. INCONSTITUCIONALIDADE DA LC Nº 219/2020 EM FACE DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL.

**Ilmo. Presidente
Marcus Soares,**

I – RELATÓRIO

Trata-se de parecer jurídico acerca da Lei Complementar Municipal – LC nº 219, de 19 de agosto de 2020, que estabelece incentivos e benefícios para pagamento de contrapartida no licenciamento e legalização de construções no município do Rio de Janeiro, em caráter temporário, mediante benefícios urbanísticos com cobrança de contrapartida como forma de viabilizar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

A LC nº 219/2020 tem origem no Projeto de Lei Complementar – PLC nº 174/2020, de autoria do Poder Executivo municipal, cuja justificativa apresenta como objetivo primordial “criar mecanismo para aumentar a arrecadação financeira do erário e conjuntamente gerar mais empregos, por meio de incentivos que permitam a atividade de construção civil alavancar o patamar mais elevado possível na contratação de mão de obra”, que alegadamente ajudarão “no enfrentamento da pandemia da Covid-19 e o aumento de vagas de emprego na retomada do crescimento da Cidade do Rio de Janeiro que se encontra em estado de calamidade pública”.

A justificativa do projeto afirma, ainda, que a proposta é plenamente viável do ponto de vista urbanístico, “uma vez que não causarão prejuízos ao ambiente urbano da Cidade, e que permitirão o aporte de recursos essenciais ao enfrentamento desta emergência de saúde pública que estamos atravessando, com vistas a preservação da vida dos cariocas”.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Considerações preliminares

De acordo com a Lei nº 8.906, de 04 de julho de 1994, que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e da Ordem dos Advogados do Brasil, a OAB tem por finalidade “defender a Constituição, a ordem jurídica do Estado democrático de direito, os direitos humanos, a justiça social, e pugnar pela boa aplicação das leis, pela rápida administração da justiça e pelo aperfeiçoamento da cultura e das instituições jurídicas” (art. 44, inciso I).

O Regulamento Geral do Estatuto da Advocacia e da OAB afirma que o Conselho Federal, para o desempenho de suas atividades, conta com comissões permanentes e comissões temporárias, todas designadas pelo Presidente (art. 64, parágrafo único).



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

O Regimento Interno da OAB/RJ, por sua vez, estabelece que “cada Comissão elaborará seu Regimento Interno, a ser submetido à aprovação do Conselho Seccional mediante resolução” (art. 96, § 5º). E nas Subseções poderão ser organizadas comissões permanentes ou temporárias nos moldes das existentes na Seccional (art. 106).

Assim, a Comissão de Direito Urbanístico da OAB/RJ – Subseção Barra da Tijuca definiu, em seu regimento interno, como objeto de sua atuação técnico-jurídica, o planejamento, gestão e disciplina do uso, ocupação e transformação do solo para fins urbanísticos (art. 6º, inciso I).

Portanto, a matéria ora em análise insere-se no escopo desta Comissão.

2. Da violação do princípio da participação dos interessados, da inobservância do princípio da reserva de plano e da ausência de estudos técnicos

A Constituição da República – CR positivou o princípio da cooperação das associações representativas no planejamento municipal (art. 29, inciso XII). A Constituição do Estado do Rio de Janeiro – CE, por sua vez, impõe a participação ativa das entidades representativas no estabelecimento de diretrizes e normas relativas à política urbana:

Art. 234 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

[...] III - participação ativa das entidades representativas no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

Art. 236 - A lei municipal, na elaboração de cujo projeto as entidades representativas locais participarão, disporá sobre o zoneamento, o parcelamento do solo, seu uso e sua ocupação, as construções e edificações, a proteção ao meio ambiente, o licenciamento a fiscalização e os parâmetros urbanísticos básicos objeto do plano diretor.

A Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro – LOM aprofundou esses preceitos constitucionais, estatuidos que “o Município assegurará e estimulará, em



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

órgãos colegiados, nos termos da lei, a participação da coletividade na formulação e execução de políticas públicas e na elaboração de planos, programas e projetos municipais” (art. 9º) e que “a participação popular no processo de tomada de decisão e a estrutura administrativa descentralizada do Poder Público são a base da realização da política urbana” (art. 426).

O Estatuto da Cidade – ECi (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) fixou as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano, conforme determinado pelo *caput* do art. 182 da CR, entre elas a “gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano” (art. 2º, inciso II).

Não obstante todas essas prescrições jurídicas, a elaboração do PLC nº 174/2020 não contou com a participação da sociedade.

Mesmo tendo o Conselho Municipal de Política Urbana, previsto no art. 127, § 3º, inciso VIII, da LOM, com a finalidade de auxiliar a Administração Pública na análise, planejamento, formulação e aplicação da política urbana, e criado pela Lei Municipal nº 3.957, de 29 de março de 2005, o Município sequer pautou a proposta para discussão, segundo as notas publicadas por diversas associações representativas e entidades de classe (docs. anexos).

JOSÉ AFONSO DA SILVA explica que “o planejamento, em geral, é um processo técnico instrumentado para transformar a realidade existente no sentido de objetivos previamente estabelecidos”.¹ O caráter técnico do planejamento urbanístico, em particular, torna-se evidente pela *coesão dinâmica* de suas normas.

Numa perspectiva *diacrônica*, a coesão dinâmica significa que, à medida que as normas urbanísticas (leia-se planos urbanísticos) são aplicadas, seu objeto de aplicação — a realidade — vai-se alterando e elas vão progressivamente se

¹ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**, 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2012, p. 87.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

desatualizando e demandando revisão.² E numa perspectiva *sinérgica*, a coesão dinâmica significa que a eficácia das normas urbanísticas, bem assim a essência do fenômeno urbanístico, assenta mais em grupos complexos e coerentes de normas do que em normas isoladamente consideradas.³

Por essa razão, a doutrina entende que a Constituição da República consagrou o *princípio da reserva de plano*, consistente “na exigência de que as medidas que possam vir a afetar a transformação do território constem dos planos urbanísticos, como condição para que possam ser executadas.”⁴

Esse princípio foi agasalhado pela Constituição do Estado do Rio de Janeiro, ao estatuir que “as intervenções de órgãos federais, estaduais e municipais deverão estar de acordo com as diretrizes definidas pelo plano diretor” (art. 231, § 3º).

O princípio da reserva de plano também encontra eco na jurisprudência pátria, havendo, inclusive, o ÓRGÃO ESPECIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, com base nele, fundamentado declaração de inconstitucionalidade de lei complementar do Município de São Sebastião:

EMENTA: Ação direta de inconstitucionalidade. Lei Complementar nº 81, de 5 de março de 2007 do Município de São Sebastião. Normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso e ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, assim como do equilíbrio ambiental - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS. Ausência de prévios estudos técnicos detalhados, planejamento e consulta à população diretamente interessada. Lei de zoneamento corretamente impugnada por dispor de matéria exclusiva de Plano Diretor. Não atendimento às exigências contidas na Lei Federal 10.257/01, art. 50. Violação aos arts. 5º, “caput” e § 1º, 111, 144, 152, 1, 11, III, 180, I, II, III e IV, 181, 191, 196 e 297, todos da Constituição Estadual. Ação julgada procedente.⁵

² Cfr. DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Elementos de Direito Urbanístico**. Barueri: Manole, 2004, p. 50-51.

³ Cfr. SILVA, José Afonso da. op. cit., p. 45; 60-61.

⁴ PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico: plano diretor e direito de propriedade**, 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 205.

⁵ TRIBUNAL de Justiça do Estado de São Paulo. **ADI 147.807.0-6** (Órgão Especial). Julgamento, 11 mar. 2009. Rel. (designado) Des. Reis Kuntz.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

Na esteira da tese firmada no julgado acima, salta aos olhos a inconstitucionalidade da LC nº 219/2020, que foi aprovada sem qualquer estudo técnico corroborando as opções político-urbanísticas contidas no PLC nº 174/2020. Sua “fundamentação” técnica resume-se à seguinte passagem da justificativa do projeto: “a proposta apresentada trata de dispositivos plenamente viáveis do ponto de vista urbanístico, uma vez que não causarão prejuízos ao ambiente urbano da cidade”.

Portanto, a LC nº 219/2020 é inconstitucional por violação do princípio da participação dos interessados (art. 234, inciso III, e art. 236, ambos da CE), inobservância do princípio da reserva de plano (art. 231, § 3º, da CE) e ausência de estudos técnicos (art. 234, inciso III, da CE).

3. Da violação do regime jurídico da outorga onerosa do direito de construir

Se no passado vigorava a concepção do *direito de construir* como um conteúdo inerente ao direito de propriedade do solo, com base na visão de que “o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos” (art. 572 do Código Civil de 1916)⁶, essa ideia não pode mais ser aceita a partir da Constituição da República de 1988.

Com a introdução do capítulo da política urbana e a consagração do *plano diretor* como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (art. 182, § 1º), a nova Carta Política alterou sensivelmente o regime jurídico da *propriedade urbana*. A propriedade urbana (art. 5º, inciso XXII) deve atender a sua função social (art. 5º, inciso XXIII), sendo esta delineada pelas exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º).

Para o atendimento da função social da propriedade urbana, a Constituição do Estado do Rio de Janeiro acresce às exigências fundamentais de ordenação da cidade

⁶ Embora o art. 1.299 do Código Civil de 2002 tenha reproduzido literalmente esse dispositivo, sua interpretação e aplicação não de ser conforme a Constituição de 1988.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

o condicionamento da propriedade às funções sociais da cidade (art. 229, § 2º), compreendidas como:

Art. 229. [...]

§ 1º [...] o direito de todo o cidadão de acesso a moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, gás canalizado, abastecimento, iluminação pública, saúde, educação, cultura, creche, lazer, água potável, coleta de lixo, drenagem das vias de circulação, contenção de encostas, segurança e preservação do patrimônio ambiental e cultural.

Isso se explica, com HELY LOPES MEIRELLES, pois:

Quem constrói a casa está construindo a cidade. Mas a cidade não é do proprietário da casa; é de todos. E, sendo de todos, há de predominar, na sua ordenação, o interesse da coletividade sobre o do particular.⁷

O direito de construir não se coloca, assim, como uma faculdade imanente do proprietário do solo, mas como uma opção político-urbanística estabelecida pelo plano diretor.⁸ Primeiro, mediante a qualificação e classificação do solo da cidade, respectivamente, em zonas genéricas (urbana, de expansão urbana, de urbanização específica e rural) e em zonas específicas ou funcionais (residencial, comercial, industrial, institucional, mista etc.), com a indicação dos usos conformes, desconformes e tolerados. E depois, mediante a fixação do coeficiente de aproveitamento dos lotes, também conhecido como índice de aproveitamento de terreno, momento em que se completa a conformação, ou definição de conteúdo, do direito de propriedade urbana.⁹

⁷ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**, 17. ed. atualizada por Adilson Abreu Dallari (coord.). São Paulo: Malheiros, 2014, p. 540.

⁸ “O plano urbanístico não atribui, por si só, *direitos de construir*, mas *potenciais construtivos*. Os potenciais definidos pelos índices urbanísticos do plano transformam-se em direitos de construir após o cumprimento de ônus urbanísticos, pelos quais o proprietário contribui para financiar a infraestrutura da cidade. Ônus é um ‘comportamento que o sujeito deve adotar para alcançar uma determinada vantagem, que consiste na aquisição ou na conservação de um direito’. É o atendimento aos ônus urbanísticos que permite ao proprietário incorporar ao seu lote o direito de construir previsto no plano” (grifos do original), PINTO, Victor Carvalho. op. cit., p. 263.

⁹ “Certos direitos fundamentais, como o direito de propriedade e o direito à proteção judiciária, são dotados de *âmbito de proteção* estritamente normativo (*rechts- oder norm- geprägter Schutzbereich*). [...] é a ordem jurídica que converte o simples *ter* em *propriedade*, institui o *direito de herança* e transforma a coabitação entre homem e mulher em casamento. Tal como referido, a proteção constitucional do direito de propriedade e do direito de herança não teria, assim, qualquer sentido sem as normas legais relativas ao direito de propriedade e ao direito de sucessão. Como essa categoria de direito fundamental confia ao



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

O *coeficiente de aproveitamento* multiplicado pela área do lote determina o *potencial construtivo* deste, ou seja, sua área total edificável, que normalmente se expressa em metros quadrados.

Esse potencial pode ser incorporado à propriedade urbana de forma gratuita ou onerosa. O *potencial construtivo gratuito* resulta do *coeficiente de aproveitamento básico* fixado para o lote pelo plano diretor e integra o conteúdo da propriedade urbana. O *potencial construtivo oneroso* é cobrado para a obtenção de potencial construtivo adicional, a partir do coeficiente de aproveitamento básico até ao coeficiente de aproveitamento máximo.

A doutrina concebe o *potencial construtivo adicional* como um *bem público dominical*, de titularidade do município, sendo sua distribuição pelo território e alienação utilizáveis para fins de implantar a política de desenvolvimento urbano positivada no plano diretor e na legislação deste decorrente.¹⁰ Inclusive, a título ilustrativo, esse entendimento foi expressamente sufragado no art. 116 do Plano Diretor de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014).¹¹

Sobre o potencial construtivo dos lotes ainda podem incidir, externamente, *restrições de direito público* e *restrições de direito de vizinhança*, que complementam o regime jurídico da propriedade urbana, definindo o padrão de ocupação do solo urbano, isto é, o modelo de assentamento urbano da cidade.

Sem embargo, a LC nº 219/2020 ignora essa mudança de paradigma operada pela Constituição de 1988, tratando o direito de construir como um componente

legislador, primordialmente, o mister de definir, em essência, o próprio conteúdo do *direito regulado*, fala-se, nesses casos, de *regulação* ou de *conformação* (*Regelung* oder *Ausgestaltung*), em lugar de *restrição* (*Beschränkung*). É que as normas legais relativas a esses institutos não se destinam, precipuamente, a estabelecer restrições. Elas cumprem antes relevante e indispensável função como *normas de concretização ou de conformação* desses direitos” (grifos do original), MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**, 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 192; 196.

¹⁰ APPARECIDO JUNIOR, José Antonio. **Direito urbanístico aplicado**: os caminhos da eficiência jurídicas nos projetos urbanísticos. Curitiba: Juruá, 2017, p. 155-163.

¹¹ “Art. 116. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.”



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

essencial do direito de propriedade do solo. O direito de construir é configurado, assim, na lógica dessa lei, como uma faculdade ilimitada do proprietário do solo até que sobre ele recaiam restrições, tais como gabarito, taxa de ocupação, afastamento, faixas marginais de proteção etc.

Ainda que de modo escamoteado, a LC nº 219/2020 introduz um novo regime jurídico para a outorga onerosa do direito de construir, contrariando as normas gerais de direito urbanístico estabelecidas pela União e desbordando da competência legislativa municipal para suplementar a legislação federal no que couber (art. 24, inciso I, §§ 1º a 4º, c/c art. 30, inciso II, ambos da CR; e art. 74, inciso I, §§ 1º a 3º, c/c art. 358, inciso II, ambos da CE).¹²

Em primeiro lugar, o Estatuto da Cidade limita a aquisição de potencial construtivo mediante outorga onerosa ao coeficiente de aproveitamento máximo definido no plano diretor, que considerará “a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área” (art. 28, § 3º). Contudo, a LC nº 219/2020 estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no município do Rio de Janeiro sem qualquer vinculação com o potencial construtivo dos lotes:

Art. 7º Fica permitida a conversão do apartamento do zelador em unidade autônoma ou sua incorporação a outra unidade do mesmo condomínio, mediante pagamento de contrapartida relativa à área da unidade não computada na Área Total Edificável – ATE no licenciamento da edificação.

Parágrafo único. Será exigida a anuência dos condôminos quando se tratar de transformação de uso em imóvel sujeito a regras de propriedade em condomínio.

Art. 8º Fica permitida, no lote, mais de uma edificação colada nas divisas, aplicando o gabarito definido pela legislação em vigor,

¹² A Consultoria e Assessoramento Legislativo da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, por meio da Informação nº 13/2020, considerou “patente” a similaridade do instrumento da outorga onerosa previsto no Estatuto da Cidade com a contrapartida (mais valia) do PLC nº 174/2020, já que “ambos se utilizam de alterações do ordenamento urbanístico para auferir a ‘mais valia da propriedade’”.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

computando, para o cálculo da contrapartida, o afastamento lateral ou de fundos não cumprido pelas edificações.

Parágrafo único. Poderão coexistir no mesmo lote edificações coladas e afastadas das divisas, mediante o pagamento da contrapartida prevista no *caput* deste artigo.

Art. 10. Nos locais onde incide o art. 448 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro - LOMRJ, em terreno situado entre duas edificações não afastadas das divisas, **poderá ser aplicado o gabarito médio das edificações limítrofes**, de forma a complementar o padrão de ocupação da quadra, através do pagamento de contrapartida da diferença entre o número de pavimentos permitido e o alcançado com base neste artigo.

§ 1º O disposto neste artigo fica limitado à profundidade do plano das fachadas das edificações limdeiras e ao gabarito máximo em vigor pela legislação local, sem a aplicação do art. 448 da LOMRJ.

§ 2º Será contemplada a fração no cálculo do gabarito médio a que se refere o *caput* deste artigo, limitada à altura máxima das edificações envolvidas, observado o disposto no § 1º deste artigo.

§ 3º O disposto no *caput* deste artigo aplica-se também aos terrenos onde apenas uma das divisas confronta com edificação não afastada das divisas, podendo a nova edificação colar apenas no lado onde houver empena, aplicado o mesmo gabarito da edificação colada confrontante, mediante contrapartida na forma deste artigo, observado o disposto no § 1º deste artigo.

Art. 11. Nos lotes que estejam situados em áreas onde existam edificações com gabarito superior ao definido pela legislação em vigor, com exceção das IV, V, VI RA e das subzonas A1 e A4 do Decreto n 3046/1981, **poderá ser aplicado o gabarito médio das edificações de mesmo uso (exceto uni e bifamiliar) situados na mesma quadra**, através de pagamento de contrapartida para o excedente de gabarito e Área Total Edificável - ATE vigentes para o local.

§ 1º Quando não houver formação de quadra, para efeito do disposto no *caput* deste artigo, será considerado um raio de até duzentos metros a partir do limite do lote em questão.

§ 2º No caso do lote ocupar a totalidade de uma quadra, pode ser aplicado o gabarito médio das quadras adjacentes.

Art. 13. Em CB-1 e CB-2 do Decreto nº 322, de 1976, **poderão ser projetadas lojas em subsolo**, mediante o pagamento de contrapartida da área de loja.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

Art. 14. **Fica permitido ultrapassar a projeção horizontal máxima das edificações afastadas e não afastadas das divisas**, resguardadas as disposições dos arts. 131 e 132 do Decreto nº 322, 03 de março de 1976, em relação ao número de unidades projetadas, mesmo não constituindo grupamento, computando para o cálculo da contrapartida a área da dimensão ultrapassada.

Art. 18. **Fica permitido o acréscimo de um pavimento de cobertura em edificações com mais de três pavimentos**, construídas afastadas ou não afastadas nas divisas em conformidade com as condições da legislação em vigor, mediante pagamento de contrapartida sobre a área deste novo pavimento.

Art. 23. O disposto nesta Lei Complementar não exime o cumprimento do disposto nas seguintes normas:

- I - legislações de preservação do patrimônio natural, cultural e da paisagem;
- II - normas relativas aos cones de aproximação nas Zonas de Proteção de Aeródromo;
- III - faixas *non aedificandi* e faixas marginais de proteção de corpos hídricos, rodovias e ferrovias;
- IV - normas referentes ao sombreamento na orla;
- V - Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico e demais regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ;
- VI - normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- VII - normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho ou órgão afim; e
- VIII - demais normas relacionadas ao uso específico da edificação.

E em segundo lugar, a outorga onerosa do direito de construir deve ocorrer em área fixada pelo plano diretor (art. 28). Atendendo ao preceito federal, o Plano Diretor do Rio de Janeiro – PD (Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011) delimitou a abrangência desse instrumento às “Áreas Sujeitas à Intervenção previstas no Anexo IV e definidas em Lei como Áreas de Especial Interesse Urbanístico ou de Operações Urbanas Consorciadas” (art. 79, § 2º). Todavia, a LC nº 219/2020 amplia indiscriminadamente a abrangência desse instrumento para basicamente todas as áreas da cidade.

Portanto, os arts. 7º, 8º, 10, 11, 13, 14 e 18 da LC nº 219/2020 são inconstitucionais por violarem as normas gerais de direito urbanístico estabelecidas pela



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

União, desbordando da competência legislativa municipal para suplementar a legislação federal no que couber (art. 74, inciso I, §§ 1º a 3º, c/c art. 358, inciso II, ambos da CE)¹³.

Além disso, com base na hierarquia material do plano diretor frente às demais leis municipais de planejamento urbanístico¹⁴, a LC nº 219/2020 é inconstitucional por estar em desacordo com as diretrizes fixadas no Plano Diretor do Rio de Janeiro para a outorga onerosa do direito de construir (art. 231, § 3º, da CE).

4. Da violação do regime jurídico da outorga onerosa do direito de alteração de uso

Assim como quanto ao regime jurídico da outorga onerosa do direito de construir, a LC nº 219/2020 desborda da competência legislativa municipal para suplementar a legislação federal, ao introduzir um regime jurídico para a outorga onerosa do direito de alteração de uso contrário às normas gerais de direito urbanístico estabelecidas pelo Estatuto da Cidade.

Apesar de o Estatuto da Cidade asseverar que “o plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário” (art. 29) e de o Plano Diretor do Rio de Janeiro, por sua vez, restringir a outorga onerosa do direito de alteração de uso às Áreas de Especial

¹³ “Art. 74 - Compete ao Estado, concorrentemente com a União, legislar sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

[...] § 1º - O Estado, no exercício de sua competência suplementar, observará as normas gerais estabelecidas pela União.

§ 2º - Inexistindo lei federal sobre normas gerais, o Estado exercerá a competência legislativa plena, para atender às suas peculiaridades.

§ 3º - A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

“Art. 358 - Compete aos Municípios, além do exercício de sua competência tributária e da competência comum com a União e o Estado, previstas nos artigos 23, 145 e 156 da Constituição da República:

[...] II - suplementar a legislação federal e a estadual, no que couber;”

¹⁴ O Supremo Tribunal Federal firmou a tese, com repercussão geral, de que “os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor”, cfr. **RE nº 607.940/DF** (Tribunal Pleno). Diário de Justiça Eletrônico 26 fev. 2016. Rel. Min. Teori Zavascki.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

Interesse Urbanístico ou de Operações Urbanas Consorciadas (art. 82)¹⁵, a LC nº 219/2020 facultou o emprego desse instrumento de forma indiscriminada:

Art. 6º **Fica permitido mais de um tipo de uso numa mesma edificação multifamiliar existente, caracterizando o uso misto**, através da permissão de transformação de uso das unidades residenciais, apartamento de zelador ou área comum situados no pavimento térreo, mediante pagamento de contrapartida relativa à área da unidade com uso transformado.

§ 1º Serão permitidas nessas unidades as atividades admitidas em lojas e salas pela legislação em vigor, dispensada a exigência de uso exclusivo, desde que não cause incômodos e riscos ao uso residencial.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às zonas de uso exclusivamente residencial unifamiliar, exceto no que já for permitido por normas especiais vigentes para o local de situação do imóvel.

§3º Será exigida a anuência dos condôminos quando se tratar de transformação de uso em imóvel sujeito a regras de propriedade em condomínio.

Art. 12. Nos lotes situados em franjas de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS existentes, além dos usos permitidos pela legislação em vigor, **ficam permitidos os usos residencial multifamiliar e misto** por meio de cobrança de contrapartida da área de uso transformada, com os benefícios deste artigo, aplicada a redução cumulativa de trinta por cento ao seu valor total, obedecidas as seguintes condições:

I - na AP-4: permitido o acréscimo de até três pavimentos em relação ao gabarito da legislação em vigor;

II - na AP-1, AP-2 e AP-3: gabarito máximo existente na área de franja das Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, considerada num raio de duzentos metros do terreno a ser licenciado, limitado ao máximo de dez pavimentos de qualquer natureza.

§ 1º Para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, são considerados situados em áreas de franja de AEIS aqueles imóveis contíguos aos limites das AEIS e nos logradouros para os quais tenham testada, numa distância de até duzentos metros no referido logradouro.

§ 2º Para efeito do disposto neste artigo, não incidirão os critérios de limite entre zonas estabelecidos pelos art. 115 e art. 121 do Decreto nº

¹⁵ “Art. 82. O Poder Executivo somente autorizará a outorga onerosa do direito de alteração de uso em Áreas de Especial Interesse Urbanístico e em Operações Urbanas nos termos dispostos pelo Estatuto da Cidade, mediante contrapartida financeira calculada com base no valor do metro quadrado relativo ao tipo de uso original e o valor decorrente da expectativa de valorização do empreendimento em decorrência da transformação proposta pelo interessado, devendo seguir um índice corrigido, no mínimo trimestralmente, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no Município.”



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

322, de 03 de março de 1976, passando a vigorar para todo o lote os parâmetros definidos para a Zona de maior hierarquia.

§ 3º Para viabilizar o atendimento dos incisos I e II deste artigo, incidirá contrapartida sobre a Área Total Edificável - ATE necessária para seu cumprimento.

§ 4º Nas áreas de franja situadas em zona residencial unifamiliar, fica permitido, mediante contrapartida, o uso multifamiliar com um pavimento de acréscimo.

§ 5º O desconto no valor da contrapartida disposto neste artigo incide sobre os pedidos de legalização de imóveis situados nestas mesmas condições em toda a Cidade.

§ 6º Nos locais em que a área mínima da unidade for superior a trinta e cinco metros quadrados, será considerada esta metragem para efeito de aplicação desta Lei Complementar.

§ 7º Nas edificações enquadradas neste artigo, com até doze unidades residenciais ficam isentas do cumprimento das exigências de vagas de estacionamento e, acima de doze unidades, será exigida uma vaga de estacionamento a cada quatro unidades.

§ 8º O disposto neste artigo não se aplica aos imóveis situados na Zona Especial 1, ZE-1 do Decreto nº 322/1976, assim como nas zonas de conservação ambiental com características similares à ZE-1 que não possuam frente para logradouro público, nem aos imóveis oriundos de loteamentos irregulares ou clandestinos.

§ 9º Na área de abrangência das IV, V, IX, XX e XXVII RA e na AP-3.3 prevalecerão as disposições da legislação em vigor para o local, não incidindo aumento de gabarito.

Art. 15. Em todas as Zonas e Subzonas onde o uso residencial for admitido e na Zona Especial 1 - ZE-1 do Decreto nº 322, 03 de março de 1976, além das atividades previstas na legislação em vigor, **serão permitidas**, através de cobrança de contrapartida sobre a área construída, as seguintes atividades de serviços:

I - sede de empresas e representações diplomáticas;

II - asilo, casa de repouso, casa de cuidados paliativos e apoio a pacientes, prestados em residências coletivas;

III - serviços de hospedagem.

§ 1º Em zonas de uso residencial exclusivamente unifamiliar e na ZE-1 do Decreto nº 322, de 1976, as atividades permitidas só poderão ocorrer em edificação de uso exclusivo.

§ 2º Os pedidos de licenciamento objeto deste artigo serão analisados pelo órgão municipal responsável pelo sistema viário, que avaliará a viabilidade da implantação da atividade em função do porte, dos possíveis impactos e da possibilidade de mitigação dos mesmos, podendo estabelecer restrições ou exigências específicas.

§ 3º O pleno funcionamento da atividade dependerá do cumprimento das normas e condições que visem ao controle dos impactos sonoros, a



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

critério do órgão responsável, que poderá exigir a adoção de medidas mitigadoras para viabilizar a convivência da atividade com o uso residencial.

Art. 16. **Fica permitida a transformação de uso para os usos comercial e de serviços** nas áreas de uso residencial unifamiliar situadas nas Áreas de Planejamento 4 e 5 e com testada para as vias que integram o corredor de transporte BRT, aplicada a Taxa de Ocupação de cinquenta por cento, salvo se a legislação em vigor estabelecer percentual superior, obedecidos os demais parâmetros e condições em vigor.

Parágrafo único. Nos imóveis localizados na Avenida das Américas e na Avenida Ayrton Senna para a transformação de uso será cobrada contrapartida sobre a área construída.

Ademais, a LC nº 219/2020 permite a outorga onerosa do direito de alteração de uso independentemente de “avaliação favorável do seu impacto de vizinhança, incluindo a consulta aos moradores em caso de área estritamente residencial”, o que contraria o art. 82, § 1º, do PD¹⁶.

Aliás, a LC nº 219/2020 não estabelece qualquer disposição preventiva de incômodos de vizinhança. Com efeito, ela permite que usos não residenciais sejam localizados em zonas residenciais, independentemente da compatibilidade dessa coexistência de usos e atividades diversificados com o uso residencial, hostilizando o art. 16, *caput*, e § 4º, inciso II, do PD:

Art. 16. Os usos não residenciais serão localizados em áreas destinadas para este fim ou em áreas de uso diversificado, podendo ser aceito em zonas residenciais **desde que seu funcionamento não represente incômodo ou perigo.**

[...] §4º A legislação urbanística, através de lei, deverá contemplar:

[...] II - coexistência de usos e atividades diversificados, **compatíveis entre si e com o uso residencial**, evitando-se segregação dos espaços, diminuindo os deslocamentos e contribuindo com o processo de descentralização das atividades econômicas;

Portanto, os arts. 6º, 12, 15 e 16 da LC nº 219/2020 são inconstitucionais por violarem as normas gerais de direito urbanístico estabelecidas pela União,

¹⁶ “Art. 82. [...] § 1º A outorga mencionada no caput dependerá de avaliação favorável do seu impacto de vizinhança, incluindo a consulta aos moradores em caso de área estritamente residencial.”



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

desbordando da competência legislativa municipal para suplementar a legislação federal no que couber (art. 74, inciso I, §§ 1º a 3º, c/c art. 358, inciso II, ambos da CE).

Além disso, com base na hierarquia material do plano diretor frente às demais leis municipais de planejamento urbanístico, a LC nº 219/2020 é inconstitucional por estar em desacordo com as diretrizes fixadas no Plano Diretor do Rio de Janeiro para a outorga onerosa do direito de alteração de uso (art. 231, § 3º, da CE).

5. Da inconstitucionalidade da cobrança de contrapartida pela utilização da área de afastamento frontal dos imóveis como estacionamento descoberto

A LC nº 219/2020 permite “a implantação de estacionamento descoberto na área de afastamento frontal dos imóveis onde o afastamento frontal mínimo seja igual ou superior a cinco metros, mediante pagamento de contrapartida sobre as áreas das vagas” (art. 20).

Os *afastamentos*, ou recuos, são as distâncias entre os planos de fachada da edificação e os respectivos limites frontais, laterais e de fundos dos lotes. Em geral, decorrem de restrição de direito público ou de restrição de direito de vizinhança, de natureza geral e abstrata, ao direito de construir, não alcançando as faculdades de uso, gozo e disposição do proprietário. Os afastamentos são impostos por ato legislativo à propriedade urbana, com a finalidade básica de preservar a ventilação e a iluminação dos terrenos vicinais e das vias públicas confrontantes.

Já as *servidões de alinhamento* são a faixa *non aedificandi* constituída por um projeto aprovado de *alinhamento*, que é o ato administrativo por meio do qual a Prefeitura Municipal demarca as divisas entre os lotes e os logradouros públicos, e fixa o traçado destes últimos. Trata-se de restrição de direito público de natureza individual e concreta que atinge não apenas o direito de construir, mas também o *caráter exclusivo* da propriedade privada, isto é, o poder que o dono da coisa tem de excluir, de todos os demais, sua utilização.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

A aprovação de projeto de alinhamento não acarreta a ablação automática da faixa de propriedade privada gravada com a servidão de alinhamento. É dizer, a afetação da propriedade com o ônus real não transfere, *per se*, a titularidade do imóvel particular ao município. Somente com o pagamento da justa indenização, após o trânsito em julgado da sentença da respectiva ação ordinária de desapropriação, se falharem as tentativas de aquisição amigável, é que a comuna adquire a propriedade do bem de raiz.

Nem a área de afastamento frontal nem as servidões de alinhamento são extensão do logradouro público (leia-se calçada) ou se confundem com ele. Enquanto não se operar a translação da propriedade para o domínio municipal, e desde que haja alvará de aceitação da obra (“habite-se”) e também, caso comercial, alvará de funcionamento expedido para o imóvel, não cabe ao município embaraçar o usufruto do afastamento frontal pelo proprietário, submetendo este a outro processo de licenciamento ou autorização. A emissão desses alvarás pela Prefeitura Municipal é ato bastante para avaliar a adequação do interesse individual com o interesse público, nomeadamente a segurança, a higiene, o conforto, o sossego, enfim, o bem-estar da coletividade.

O direito urbanístico preocupa-se com a *liberdade de locomoção* (art. 5º, inciso XV, da CR) e com o *direito à mobilidade urbana eficiente* (art. 144, § 10, inciso I, da CR), quer com a delimitação do arruamento, mediante a aprovação de projeto de loteamento, quer com a redemarcação da testada dos lotes, mediante a aprovação de novo projeto de alinhamento, ambos os instrumentos informados pelas normas de uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. Portanto, além de nada agregar de positivo, esse *bis in idem* contribui para exacerbar a burocracia municipal e, conseqüentemente, o quadro da irregularidade urbana.

As regras de estacionamento em vias terrestres não caem dentro do escopo do direito urbanístico, e sim no do direito de trânsito, assunto sobre o qual compete privativamente à União legislar (art. 22, inciso XI, da CR).



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

O Código de Trânsito Brasileiro – CTB (Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997) precisa seu objeto nos seguintes termos:

Art. 1º **O trânsito de qualquer natureza nas vias terrestres** do território nacional, abertas à circulação, **rege-se por este Código.**

§ 1º **Considera-se trânsito a utilização das vias** por pessoas, veículos e animais, isolados ou em grupos, conduzidos ou não, **para fins de** circulação, parada, **estacionamento** e operação de carga ou descarga.

[...]

Art. 2º **São vias terrestres urbanas e rurais as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias,** que terão seu uso regulamentado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais.

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código, **são consideradas vias terrestres** as praias abertas à circulação pública, **as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo.**

Portanto, aos órgãos e entidades executivos de trânsito dos municípios, no que concerne a estacionamento, só cabe executar a fiscalização de trânsito em vias terrestres, edificações de uso público e edificações privadas de uso coletivo, atuando e aplicando as medidas administrativas cabíveis, as penalidades de advertência por escrito e multa por infrações, notificando os infratores e arrecadando as multas que aplicar (art. 24, inciso VI, do CTB)¹⁷.

Logo, o art. 20 da LC nº 219/2020, segundo o qual “fica permitida a implantação de estacionamento descoberto na área de afastamento frontal dos imóveis onde o afastamento frontal mínimo seja igual ou superior a cinco metros, mediante

¹⁷ “Art. 24. Compete aos órgãos e entidades executivos de trânsito dos Municípios, no âmbito de sua circunscrição:

[...] VI - executar a fiscalização de trânsito em vias terrestres, edificações de uso público e edificações privadas de uso coletivo, atuar e aplicar as medidas administrativas cabíveis e as penalidades de advertência por escrito e multa, por infrações de circulação, estacionamento e parada previstas neste Código, no exercício regular do poder de polícia de trânsito, notificando os infratores e arrecadando as multas que aplicar, exercendo iguais atribuições no âmbito de edificações privadas de uso coletivo, somente para infrações de uso de vagas reservadas em estacionamentos;”



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

pagamento de contrapartida sobre as áreas das vagas”, é inconstitucional por ofensa ao direito de propriedade (art. 229, § 2º, da CE).

6. Das vedações de direito financeiro e da improbidade administrativa

A Lei Complementar nº 101, de 04 de março de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, conhecida como Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, impõe que “os recursos legalmente vinculados a finalidade específica serão utilizados exclusivamente para atender ao objeto de sua vinculação, ainda que em exercício diverso daquele em que ocorrer o ingresso” (art. 8º, parágrafo único).

De acordo com o art. 31 do ECi, “os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir [...] serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26”, quais sejam:

Art. 26. [...]

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

E o Plano Diretor do Rio de Janeiro reitera a vinculação específica da aplicação desses recursos prevista no Estatuto da Cidade, nos seguintes termos:

Art. 83. As receitas auferidas com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão repartidas entre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e o Fundo Municipal de Habitação, na proporção de cinquenta por cento da arrecadação, ou diretamente aplicadas através de obras e melhorias, com as finalidades previstas nos incisos I a IX do artigo 26 do Estatuto da Cidade e deverão ser incluídas na Lei do Plano Plurianual - PPA, na Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e na Lei Orçamentária Anual - LOA.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

Parágrafo único. Quando provenientes de imóvel situado em Área de Proteção do Ambiente Cultural - APAC ou Área de Entorno de Bem Tombado, o percentual das receitas referentes ao Fundo Municipal de Habitação será destinado ao Fundo Municipal de Conservação do Patrimônio Cultural.

Segundo JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO, a aplicação desses recursos é uma *competência vinculada* para a Administração Pública:

O que a lei não quer é que os frutos de atividades públicas de cunho urbanístico sirvam para fins outros que não os inerentes à política urbana definida no plano diretor. Poder-se-á, portanto, afirmar que o administrador municipal atua *vinculadamente* quando utiliza os recursos provenientes dos atos de outorga reinvidicados.¹⁸

A utilização de recursos provenientes de outorga onerosa do direito de construir em desacordo com o que prescreve o Estatuto da Cidade é por ele próprio enquadrado como *ato de improbidade administrativa* do Prefeito:

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

[...] IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

O art. 65, § 1º, inciso II, da LRF (introduzido pela Lei Complementar nº 173, de 27 de maio de 2020)¹⁹ dispensou o cumprimento do disposto no parágrafo único de seu art. 8º na ocorrência de calamidade pública reconhecida pelo Congresso Nacional, desde que os recursos arrecadados sejam destinados ao combate à calamidade pública. Consoante o bem lançado parecer contrário da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização Financeira da Câmara Municipal ao PLC nº 174/2020, isso

¹⁸ CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**, 5. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 272.

¹⁹ “Art. 65. [...]”

§ 1º Na ocorrência de calamidade pública reconhecida pelo Congresso Nacional, nos termos de decreto legislativo, em parte ou na integralidade do território nacional e enquanto perdurar a situação, além do previsto nos incisos I e II do caput:

[...] II - serão dispensados os limites e afastadas as vedações e sanções previstas e decorrentes dos arts. 35, 37 e 42, bem como será dispensado o cumprimento do disposto no parágrafo único do art. 8º desta Lei Complementar, desde que os recursos arrecadados sejam destinados ao combate à calamidade pública;”



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

“não é verificado na referida proposição ao alocar recursos para o pagamento da folha de servidores”, a saber:

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre incentivos para pagamento da contrapartida estabelecida na Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018, que “estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências”, através das modificações que apresenta, bem como dispõe sobre novas condições especiais de uso e ocupação do solo mediante pagamento de contrapartida, visando gerar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19.

§ 1º Considerando o estado de calamidade pública no Município do Rio de Janeiro determinado pelo Decreto Rio nº 47.355, de 08 de abril de 2020, os recursos advindos da aplicação desta Lei Complementar serão destinados a suprir as necessidades financeiras do Município no custeio das ações emergenciais relativas à saúde pública, provisão de infraestrutura, habitação e assistência social para a população vulnerável aos riscos da Covid-19, **bem como da folha de pagamento dos servidores**.

Demais disso, a Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, que estatui normas gerais de direito financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos estados, dos municípios e do Distrito Federal, classifica as receitas públicas, quanto à categoria econômica, em *receitas correntes* e *receitas de capital*:

Art. 11. A receita classificar-se-á nas seguintes categorias econômicas: Receitas Correntes e Receitas de Capital.

§ 1º - São Receitas Correntes as receitas tributária, de contribuições, patrimonial, agropecuária, industrial, de serviços e outras e, ainda, as provenientes de recursos financeiros recebidos de outras pessoas de direito público ou privado, quando destinadas a atender despesas classificáveis em Despesas Correntes.

§ 2º São Receitas de Capital as provenientes da realização de recursos financeiros oriundos de constituição de dívidas; da conversão, em espécie, de bens e direitos; os recursos recebidos de outras pessoas de direito público ou privado, destinados a atender despesas classificáveis em Despesas de Capital e, ainda, o superávit do Orçamento Corrente.

A esse respeito, anota MARCUS ABRAHAM que:

[...] o fator caracterizador das receitas correntes é a sua *estabilidade* como fonte de recursos, ou seja, considera-se que essas receitas fazem parte da arrecadação estatal de forma ordinária e não eventual. Assim,

Página 21 de 23



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

as receitas correntes são consideradas continuamente pelo Estado na elaboração do seu orçamento, já que estas possuem um caráter estável e definitivo no sistema financeiro, como no caso dos tributos. Já as receitas de capital são de natureza *eventual*, pois para existirem dependem de atos específicos e circunstâncias próprias, como no caso das receitas originárias dos empréstimos na emissão de títulos da dívida pública. (grifos do original)²⁰

Nesse sentido, dada a sua eventualidade, o ingresso de recursos financeiros oriundos de contrapartidas de licenciamento e legalização de construções e acréscimos nas edificações no município do Rio de Janeiro constitui receita de capital. Isso porque essa contrapartida é conversão, em espécie, dum bem municipal, qual seja o potencial construtivo adicional.

E a Lei de Responsabilidade Fiscal veda “a aplicação de receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente”, exceto quando “destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos” (art. 44). De acordo com REGIS FERNANDES DE OLIVEIRA, “o que objetiva a Lei é que não se consuma o produto da alienação de bens e direitos em despesa corrente”.²¹

Portanto, a LC nº 219/2020 é inconstitucional, também, por violar as normas gerais de direito financeiro estabelecidas pela União, desbordando da competência legislativa municipal para suplementar a legislação federal no que couber (art. 74, inciso I, §§ 1º a 3º, c/c art. 358, inciso II, ambos da CE).

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, é cabível *representação de inconstitucionalidade* da LC nº 219/2020, especialmente do art. 1º, § 1º, art. 6º, art. 7º, art. 8º, art. 10, art. 11, art. 12, art. 13, art. 14, art. 15, art. 16, art. 18 e art. 20, perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com fundamento no art. 74, inciso I, §§ 1º a 3º, art. 161, inciso IV,

²⁰ ABRAHAM, Marcus. **Curso de direito financeiro brasileiro**, 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 135.

²¹ OLIVEIRA, Regis Fernandes. **Curso de direito financeiro**, 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 811-812.



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

alínea “a”, art. 229, § 2º, art. 231, § 3º, art. 234, inciso III, art. 236 e art. 358, inciso II, todos da CE.

É o parecer, s.m.j.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2020.

A handwritten signature in black ink, reading 'Vinícius Monte Custodio', written in a cursive style.

VINÍCIUS MONTE CUSTODIO
Presidente da Comissão de Direito Urbanístico



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Rio de Janeiro
57ª Subseção – Barra da Tijuca
Comissão de Direito Urbanístico

ANEXOS:



FAM-RIO FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES DO MUNICÍPIO DO RIO DE
JANEIRO
FUNDADA EM 13/ 12/ 1992 - REGISTRO PESSOA JURÍDICA Nº 474.863
CGC: 68.738.251/ 0001-01

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2020

Exmº Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro
Vereador JORGE FELIPPE

Prezado Vereador,

Vimos por meio desta solicitar à Vsa Exa a devolução do PLC 174/2020, por seu caráter notadamente inapropriado para os fins que menciona, sua flagrante inconstitucionalidade por contrariar normas legais hierarquicamente superiores e, ainda, pela ausência completa de análise quanto aos impactos advindos de sua aplicação sobre o adensamento dos bairros, a capacidade de suporte da infraestrutura urbana, a paisagem urbana, o meio ambiente e a valorização imobiliária entre outros aspectos.

Cumpramos ressaltar que a legislação de uso e ocupação do solo é definida pelo arcabouço jurídico brasileiro – em especial na Constituição Federal, no Estatuto das Cidades, na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor - como um dos instrumentos da política urbana, que visa o cumprimento dos seus objetivos, entre os quais o adequado ordenamento territorial e o pleno desenvolvimento das funções urbanas. No entanto, explicita-se textualmente no PLC 174/2020 que o incentivo ao pagamento de contrapartidas para licenciamento ou legalização de construções com base nos novos parâmetros e índices por este PLC estabelecidos, tem por finalidade arrecadar recursos para o combate à pandemia do COVID 19 e para o pagamento de servidores, configurando assim, no nosso entender, um desvio de finalidade.

Tal desvio de finalidade é evidenciado ainda pelo caráter temporário das regras estabelecidas – apenas 60 dias, contados da data de publicação da Lei-, enquanto os efeitos que resultarão da aplicação dos novos parâmetros – como novas construções ou permissão para transformação de uso de edifícios residenciais existentes -, se perpetuarão na paisagem e na vida social da nossa Cidade. Isto porque a proposição vai muito além dos chamados “puxadinhos”, como de regra tem sido utilizado o pagamento da “mais-valia”. A lei altera parâmetros abrangentes – como gabarito, área total edificável, usos, vagas de estacionamento etc -, para novas construções que forem licenciadas no período de 60 dias.

A enorme abrangência dos índices e parâmetros que modifica, implica num gigantesco impacto na paisagem, no meio ambiente e na capacidade de suporte da infraestrutura urbana – especialmente transportes e saneamento básico -, ao permitir, por exemplo, a construção de empreendimentos hoteleiros acima da cota + 100/m, ou prédios residenciais de até 18 pavimentos em terrenos contíguos em favelas na AP 1, AP 2 e AP 3, que são em sua maioria localizadas nas encostas morros!

O PLC 174/2020 contraria a Constituição Federal e o Estatuto das Cidades ao prever objetivos diversos do que estas normas dispõem para a legislação urbana. Fere o Código Civil, ao permitir que condomínios residenciais legalmente constituídos sejam transformados em mistos – com a permissão de transformação das unidades para o uso comercial – sem a anuência do

condomínio. Fere a Lei Orgânica por, além de contrariar os objetivos do instrumento urbanístico, contraria o limite de altura de 12 m das edificações, instituída no seu Art. 448. Contraria o Plano Diretor, além dos objetivos definidos para política urbana, no que tange à proteção das encostas – consideradas como áreas frágeis, cuja ocupação deve ser restringida -, e também por ultrapassar os limites à edificabilidade dos terrenos, instituídos pela fixação de valores máximos de Índices de Aproveitamento de Terreno.

Da mesma forma, parâmetros estabelecidos no Regulamento de Zoneamento – no Decreto 322/76 -, nos Projetos de Estruturação Urbana (PEUs) e nas leis específicas de muitos bairros da Cidade, que representam pactos firmados durante décadas entre a sociedade civil e o poder público municipal, são suplantados pelo PLC 174/2020. Em uma palavra, todas as normas de uso e ocupação do solo vigentes são substituídas por uma proposição elaborada às pressas, sem quaisquer documentos nem estudos que a subsidiem, sem qualquer discussão ou participação comunitária, no aqodamento do combate à pandemia do coronavírus.

Vale destacar, que a alteração do caráter dos condomínios, sem a anuência dos condôminos, poderá ensejar uma enxurrada de ações judiciais indenizatórias, posto que implica uma desvalorização imobiliária brutal, além dos efeitos negativos sobre segurança, higiene, ruído e custo de manutenção dos condomínios. O montante destas prováveis indenizações poderá, num futuro próximo, anular ou mesmo ultrapassar os ganhos de arrecadação esperados.

Por fim, ressaltamos, mais uma vez, a ausência de estudos e análises que demonstrem os impactos esperados com a aplicação das novas regras temporárias, seja no que concerne à arrecadação, seja naquilo mais perene e importante, a nosso ver, que é a qualidade de vida e a sustentabilidade ambiental e urbana de nossa Cidade.

Atenciosamente,

Regina Chiaradia
Vice Presidente

Federação das Associações de Moradores do Município do Rio de Janeiro – FAM-RIO



7º e 39, da Constituição do Estado do Rio de Janeiro e da LOMRJ, respectivamente, tendo em vista que a proposição legislativa derivou de iniciativa de integrantes do Poder Legislativo, sem a necessária aferição pelo Poder Executivo dos impactos do benefício fiscal nela previstos sobre as contas municipais.

Pelas razões expostas, sou compelido a vetar integralmente o Projeto de Lei nº 1794, de 2020, em função dos vícios de inconstitucionalidade e de injuridicidade que o maculam.

Aproveito o ensejo para reiterar a Vossa Excelência meus protestos de alta estima e distinta consideração.

MARCELO CRIVELLA



DESPACHO:

Imprima-se. Preliminarmente, sobre o assunto, vale lembrar que foi realizada audiência pública promovida pela Comissão de Assuntos Urbanos para debate sobre o PLC 174/2020, realizada no dia de ontem, 25 de maio, em cumprimento à orientação do princípio de gestão democrática da Cidade previsto na Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Por oportuno, encaminhe-se o presente documento às Comissões de Assuntos Urbanos e de Finanças, Orçamento e Fiscalização Financeira para se manifestarem sobre o expediente em tela, mormente se são necessárias aquelas informações ao Chefe do Poder Executivo para a emissão de seus respectivos pareceres ao PLC 174/2020, nos termos do art. 102 do Regimento Interno.

Em 26/05/2020

JORGE FELIPPE – PRESIDENTE



EXMO. SR. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO JORGE FELIPE

Considerando que o **Projeto de Lei Complementar Nº 174/2020** visa arrecadar recursos financeiros para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19;

Considerando que no § 1º do artigo 198 da Constituição Federal, está previsto que “o sistema único de saúde será financiado, nos termos do art. 195, com recursos do orçamento da seguridade social, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, além de outras fontes”; (grifo meu)

Considerando que o inciso III do § 2º ainda do artigo 198 da Constituição Federal prevê que os Municípios aplicarão, anualmente, em ações e serviços públicos de saúde recursos mínimos derivados da aplicação de percentuais calculados sobre “o produto da arrecadação dos impostos a que se refere o art. 156 e dos recursos de que tratam os artigos 158 e 159, inciso I, alínea b e § 3º;” (grifo meu)

Considerando que o artigo 156 da Constituição Federal prevê que “competem aos Municípios instituir impostos sobre” a “propriedade predial e territorial urbana” (inciso I); a “transmissão “*inter vivos*”, de bens imóveis a qualquer título oneroso, e” de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição” (inciso II); “serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar” (inciso III); (grifo meu)

veronicabeck@vbeckadvogados.com | 21-9213-1418 | 3327-8843
Pça Olavo Bilac nº 28, Sl. 603 – Centro | Estr. dos Três Rios nº 920, Sl. 317 - Freguesia
Rio de Janeiro - Brasil





Considerando que o inciso XIV do artigo 5º da Constituição Federal prevê é assegurado a todos o acesso à informação;

Considerando que “**todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações** de seu interesse particular, **ou de interesse coletivo ou geral**, que serão prestadas no prazo da lei, **sob pena de responsabilidade**, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado”, conforme previsto no inciso XXXIII do artigo 5º da Constituição Federal; (grifo meu)

Considerando que conforme previsto no caput do artigo 37 da Constituição Federal, “a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, **publicidade e eficiência**,” entre outros;

Considerando que o artigo 200 da Constituição Federal, prevê que “**ao sistema único de saúde compete**” dentre outros, “participar da formulação da política e da execução das ações de saneamento básico” (inciso V) e “colaborar na proteção do meio ambiente, nele compreendido o do trabalho” (inciso VIII);

Considerando que o inciso VIII do artigo 30 da Constituição Federal prevê que compete aos Municípios “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”; (grifo meu)

Considerando que o artigo 182 da Constituição Federal, determina que “**a política de desenvolvimento urbano**, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes,” (grifo meu)

Considerando que o § 2º do referido artigo 182 da Constituição Federal e o artigo 39 da Lei Federal n.º 10.257/2001 preveem que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”;

veronicabeck@vbeckadvogados.com | 21-9213-1418 | 3327-8843
Pça Olavo Bilac nº 28, Sl. 603 – Centro | Estr. dos Três Rios nº 920, Sl. 317 - Freguesia
Rio de Janeiro - Brasil





Considerando que o Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (Lei Complementar 111/2011) prevê no artigo 68 que “o Plano de Estruturação Urbana é o instrumento que estabelece as diretrizes para o desenvolvimento local e, segundo as quais, atualiza e aprimora a legislação urbanística para um bairro ou um conjunto de bairros”;

Considerando que o Projeto de Lei Complementar n.º 174/2020 prevê autorização de licenciamentos e legalização de construções fora dos parâmetros previstos nos Planos de Estruturação Urbana (PEUs) em vigor;

Considerando que conforme amplamente noticiado nos veículos de comunicação, há milhares de imóveis no Município e de empresas sendo beneficiados com a isenção e/ou descontos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e de Impostos sobre Serviços (ISS) respectivamente;

Considerando que existem outras formas de se obter os recursos financeiros pretendidos, tais como os enumerados no § 4º do artigo 182 da Constituição Federal, que não ferem o ordenamento urbano legalmente já instituído e constitucionalmente protegido;

Considerando que o próprio vírus COVID-19 vem ensinando sobre a importância de não se incentivar aglomerações urbanas, as quais contraditoriamente o Projeto de Lei Complementar 174/2020 propõe,

A **AMAF - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DA FREGUESIA**, inscrita no CNPJ sob o n. 21.794.317/0001-17, com endereço provisório de sede na Estrada de Jacarepaguá n.º 7.912, fundos-Freguesia (Jacarepaguá), Rio de Janeiro, RJ; a **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO JARDIM BOTÂNICO**, inscrita no CNPJ nº 30.499.941/0001-82, com sede na Rua Lopes Quintas, nº 274, anexo III, Rio de Janeiro, RJ; e a **AMA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DE SÃO CONRADO**, inscrita no CNPJ nº 36.669.504/0001-46, com sede Rua Golf Club n. 60 (numeração antiga n.º 25), Rio de Janeiro, RJ, vem, por sua advogada infra-assinada (Veronica Beck, inscrita na OAB/RJ nº. 113.440, com endereço eletrônico veronicabeck@vbeckadvogados.com), solicitar que Vossa Excelência **SUSPENDA o processo de**

veronicabeck@vbeckadvogados.com | 21-9213-1418 | 3327-8843
Pça Olavo Bilac nº 28, Sl. 603 – Centro | Estr. dos Três Rios nº 920, Sl. 317 - Freguesia
Rio de Janeiro - Brasil



tramitação e não approve o Projeto de Lei Complementar n.º 174/2020 e nem TODOS os demais projetos legislativos que visem alterar o ordenamento urbano do Município do Rio de Janeiro - mundialmente conhecida como Cidade Maravilhosa em razão do aparente “convívio harmônico entre o meio ambiente natural e urbano”, considerada inclusive, como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO no ano de 2012- , **que utilizem como justificativa a arrecadação de recursos financeiros para “o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da covid-19”, até que sejam divulgados à população municipal:**

- 1- O valor total arrecadado ano a ano a título de IPTU durante a gestão do Sr. Prefeito Marcelo Crivella;
- 2- Quanto desse valor foi aplicado no Sistema de Saúde Pública, nos termos do artigo 200 da Constituição Federal, enumerando os respectivos custos e o que foi feito de fato;
- 3- Quantos imóveis e quais foram beneficiados com as isenções ou descontos ou remissões de IPTU, quais critérios foram adotados e quanto o Município do Rio de Janeiro deixou de arrecadar com tais isenções;
- 4- Quantas e quais empresas foram beneficiadas com as isenções ou descontos ou remissões de impostos municipais, quais critérios foram adotados e quanto o Município do Rio de Janeiro deixou de arrecadar com tais isenções;
- 5- Informar qual é a expectativa de arrecadação financeira com a aprovação do Projeto de Lei Complementar n.º 174/2020, a fim de justificar a violação do inciso VIII do artigo 30, do caput e parágrafos do artigo 182 da Constituição Federal e respectivamente dos Projetos de Estruturação Urbana (PEUs), legalmente instituídos em diversos bairros do Município em atendimento à norma prevista no artigo 68 do Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (Lei Complementar 111/2011);
- 6- Informar a quantidade e os respectivos endereços dos imóveis ociosos no Município do Rio de Janeiro que poderão gerar recursos, através da cobrança de IPTU progressivo no tempo, previamente autorizada no artigo 182, § 3º, inciso II da Constituição Federal.

veronicabeck@vbeckadvogados.com | 21-9213-1418 | 3327-8843
Pça Olavo Bilac nº 28, Sl. 603 – Centro | Estr. dos Três Rios nº 920, Sl. 317 - Freguesia
Rio de Janeiro - Brasil





Termos em que se,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2020.

VERONICA BECK

OAB/RJ 113.440

veronicabeck@vbeckadvogados.com | 21-9213-1418 | 3327-8843
Pça Olavo Bilac nº 28, Sl. 603 – Centro | Estr. dos Três Rios nº 920, Sl. 317 - Freguesia
Rio de Janeiro - Brasil

CAU/RJ se manifesta contra aprovação do PLC 174/2020

Em defesa do planejamento urbano e da dignidade do exercício da profissão do arquiteto e urbanista, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (CAU/RJ), através da Comissão de Política Urbana, manifesta-se contra a aprovação do Projeto de Lei Complementar (PLC) 174/2020. A iniciativa, proposta pelo Poder Executivo Municipal do Rio de Janeiro, permite o descumprimento da legislação urbanística vigente, mediante o pagamento de contrapartidas.

Enviado à Câmara de Vereadores, no dia 11 de maio, em regime de urgência, o PLC apresenta argumento absolutamente inaceitável em sua justificativa: “gerar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19”. Leis urbanísticas com finalidades puramente arrecadatórias são medidas recorrentes na cidade do Rio de Janeiro, sempre contando com a contrariedade da categoria dos arquitetos e urbanistas.

O PLC pretende flexibilizar normas urbanísticas exigindo em troca o pagamento de contrapartida financeira para o licenciamento e legalização de construções no município do Rio de Janeiro, reeditando, mais uma vez, a famigerada “lei da mais valia”, porém sem estabelecer qualquer prazo de término. Mas não é somente isso. A Prefeitura visa ainda a estabelecer novos parâmetros urbanísticos de forma indiscriminada, recuperando fragmentos de propostas legislativas anteriores muito criticadas pela sociedade, bem como a ampliação de benefícios para a reconversão de hotéis, o aumento de gabarito e a alteração nas regras de afastamento em diversas áreas da cidade. O chefe do executivo municipal permite ainda a construção de novos tipos de edificações acima da cota 100.

A aprovação do PLC 174/2020 representa ameaça de danos irreversíveis à paisagem carioca, que ostenta título da Unesco de Patrimônio Cultural da Humanidade, sob o argumento de emergência da pandemia e da crise financeira que assola a municipalidade. A adoção de tal expediente avança em lógica perversa para a cidade, sem avaliações sobre suas consequências para a infraestrutura urbana e o ambiente construído como um todo. O PLC carece ainda de mecanismos que possibilitem o controle do poder público sobre a valorização extraordinária de determinadas áreas ou imóveis.

Mais uma vez, um PLC que trata de matéria urbanística é apresentado sem estudos técnicos que justifiquem e embasem as propostas nele

apresentadas. A proposta não foi objeto de discussão com a população, de debate em audiência pública, nem sequer pautada no Conselho Municipal de Política Urbana (Compur), em que o CAU/RJ tem assento.

Ressalta-se que as medidas de distanciamento social não são justificativas para eliminar o necessário debate público em torno de projetos de lei dessa natureza. Os recursos disponíveis para auxiliar a participação pública são inúmeros, não como substitutivos dos espaços presenciais de debate, mas como alternativas profícuas para a promoção do diálogo com a sociedade neste período. Destaca-se ainda que esse PL, apresentado pelo Poder Executivo Municipal, parece desconsiderar os esforços empenhados pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Urbanismo no processo de revisão do Plano Diretor, que vem ocorrendo em diálogo com diversos setores sociais e conta com o apoio e a participação deste Conselho.

O novo projeto de lei é avesso aos princípios que regem o planejamento urbano e extrapola o mecanismo da “mais valia” que tem sido utilizado, há décadas, para regularizar obras realizadas à margem da legislação urbanística vigente sob o mesmo argumento da necessidade de arrecadação para os cofres municipais. No momento em que os governos locais devem estar dedicados a salvar vidas e a preservar o funcionamento do sistema de saúde pública, ao mesmo tempo em que necessitam pensar e planejar a cidade pós-pandemia, o Projeto de Lei 174/2020 representa uma visão absolutamente negligente em relação ao futuro da nossa cidade.

O CAU/RJ se coloca à disposição para articular a categoria profissional dos arquitetos e urbanistas no sentido de indicar contribuições técnicas para tomadas de decisões dos gestores. Passada a crise, seguiremos à disposição para que essas contribuições se alarguem e possam fomentar políticas públicas de planejamento do espaço construído em prol de cidades mais justas.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2020

Comissão de Política Urbana

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

Manifestação do Clube de Engenharia acerca do PLC 174/2020

BRASIL

O prefeito Marcelo Crivella, a pretexto de gerar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19, submeteu à Câmara dos Vereadores, em regime de urgência, Projeto de Lei Complementar (PLC 174/2020) que autoriza o descumprimento da legislação urbanística em vigor, que provém da participação da sociedade, ouvida a opinião de empresários, de associações comunitárias, de entidades da sociedade civil e de especialistas, arquitetos e urbanistas, mediante compensações financeiras. Institui-se, assim o vale-tudo, caracterizado, entre outros, pelo desrespeito a gabaritos, pela anarquia nas limitações de uso, pela permissão de construir em áreas preservadas. A nossa cidade, Patrimônio Cultural da Humanidade, caso esse projeto de lei venha a ser aprovado, sofrerá danos permanentes, irreversíveis, desfigurando a sua fisionomia.

O Clube de Engenharia, com posição firmada em defesa do planejamento urbano como melhor meio para ordenar a ocupação do espaço em que vivemos, conclama os vereadores a rejeitarem o PLC 174/2020, pois desconstrói sumariamente as conquistas das últimas décadas, consubstanciadas na criação do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) e na instituição de procedimentos participativos na elaboração e nas revisões do Plano Diretor de nossa cidade.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2020

Pedro

Celestino

Pereira

Presidente do Clube de Engenharia



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO DE JANEIRO
CREA-RJ**

Ofício Circular nº 03807/2020-CREA-RJ

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2020.

**Aos Excelentíssimos Senhores
Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro e
Vereadores da Câmara Municipal do Rio de Janeiro**

E-mail: lista em anexo

Assunto: PLC nº 174/2020

Referência:

Senhor Presidente e Vereadores,

Encontra-se neste momento em tramitação na Câmara Municipal de nossa cidade o PLC 174/2020, que trata de novo ordenamento para a legislação urbanística em vigor com o intuito de elevar a arrecadação financeira do ente municipal, em face ao aumento dos encargos financeiros advindos da pandemia do Covid 19.

Trata-se de aceitar futuras legalizações de edificações que não atendem a plenitude normativa existente, mediante pagamento de sanção pecuniária denominada CONTRAPARTIDA.

As versões anteriores da "Lei de mais valia" segundo os interessados nas mesmas, sejam eles profissionais técnicos que militam no ramo, ente governamental ou contribuintes, trouxeram em seus teores benefícios e/ou malefícios de acordo com o prisma de que seja visualizado.

Desta vez, usando a justificativa de que a pandemia trouxe despesas não esperadas, estaremos abrindo mão de um ordenamento urbanístico saudável, em função do aumento de receita aos cofres municipais; O novo PLC, que não tem prazo para findar a sua validade, é inaceitável porque trará danos irreparáveis, pois os contribuintes poderão construir e legalizar a posteriori, diversas edificações que urbanisticamente serão verdadeiras aberrações.

Os profissionais pertencentes à categoria que tem suas prerrogativas junto ao Crea-RJ, mais uma vez foram preteridos nos debates e consultas sobre o tema, esta não é a maneira correta de se legislar sobre tão importante tema. Muitos destes possuem expertise no ramo da engenharia denominado "Legalizações" e poderiam contribuir em muito em tema demasiadamente abrangente como este, e ainda, trazer benefícios pecuniários aos cofres públicos.

Aqui mencionamos que, mesmo as medidas de segurança indicadas pelas autoridades sanitárias não são fator de motivação para buscar o não pronunciamento e/ou exclusão dos ideários desta categoria (profissionais de engenharia) tão importante para o bem estar da sociedade como um todo.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO DE JANEIRO
CREA-RJ**

Não podemos deixar de lado que nossa cidade, com certeza pela sua configuração natural, é um patrimônio para toda a civilização do planeta; nossos governantes não podem desconsiderar esse importante fator que é a vocação natural de nossa cidade. Pelo que temos observado até o momento este projeto irá trazer uma total desconformação urbanística, piorando e requerendo *a posteriori*, maiores gastos dos cofres públicos em mobilidade, segurança e saúde.

Respeitosamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Francis Bogossian', written over a large, stylized blue flourish.

**Francis Bogossian
Engenheiro Civil
1º Vice-Presidente no exercício da
Presidência do Crea-RJ**

Em nome dos Profissionais integrantes do Sistema CREA/RJ



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO DE JANEIRO
CREA-RJ**

Lista de e-mails - anexo do Ofício nº 03807/2020

Alexandre Isquierdo - alexandreisquierdo@camara.rj.gov.br
Átila A. Nunes - atila.nunes@camara.rj.gov.br
Babá - baba@camara.rj.gov.br
Carlos Bolsonaro - carlosbolsonaro.rj@gmail.com
Cesar Maia - cesar.maia@uol.com.br
Dr. Carlos Eduardo - dr.carloseduardo@camara.rj.gov.br
Dr. Gilberto - dr.gilberto@camara.rj.gov.br
Dr. Jairinho - vereadorjairinho@terra.com.br
Dr. João Ricardo - drjoaoricardo@camara.rj.gov.br
Dr. Jorge Manaia - doutor@jorgemanaia.com.br
Dr. Marcos Paulo - contato@drmarcospaulo.com.br
Eliseu Kessler - eliseukessler@camara.rj.gov.br
Fátima da Solidariedade - fatima.solidariedade@camara.rj.gov.br
Felipe Michel - felipe.michel@camara.rj.gov.br
Fernando William - drfernadowilliam@gmail.com
Inaldo Silva - vereadorinaldosilva@gmail.com
Italo Ciba - vereadoritalociba@gmail.com
Jair da Mendes Gomes - jairdamendesgomes@gmail.com
João Mendes de Jesus - joaomendesdejesus@camara.rj.gov.br
Jones Moura - vereadorjonesmoura@gmail.com
Junior da Lucinha - junlordalucinha@camara.rj.gov.br
Jorge Felipe - jorge.felipe@camara.rj.gov.br
Leandro Lyra - leandrolyrarj@gmail.com
Leonel Brizola - leonelbrizola@camara.rj.gov.br
Luciana Novaes - mandato@vereadoraluciananovaes.com.br
Luiz Carlos Ramos Filho - vereadorluizcarlosramosfilho@gmail.com
Major Elitusaem - sem e-mail
Marcelino D Almeida - marcelinodalmeida@gmail.com
Marcello Siciliano - escritoriosiciliano@hotmail.com
Marcelo Arar - marceloarar@camara.rj.gov.br
Matheus Floriano - vermatheusfloriano@gmail.com
Paulo Messina - gabinete@messina.com.br
Paulo Pinheiro - paulopinheiro@camara.rj.gov.br
Prof. Célio Lupporelli - celiolupporelli@globo.com
Professor Adalmir - prof.adalmir@camara.rj.gov.br
Rafael Aloisio Freitas - rafael@rafaelaloisiofreitas.com.br
Reimont - reimont@reimont.com.br
Renato Cinco - renatocinco@renatocinco.com
Renato Moura - renato.moura@camara.rj.gov.br
Rocal - rogeriorocal@gmail.com



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO DE JANEIRO
CREA-RJ**

Rosa Fernandes - rosa.fernandes@camara.rj.gov.br
Tânia Bastos - vereadorataniabastos@camara.rj.gov.br
Tarcísio Motta - contato@tarcisiomotta.com.br
Teresa Bergher - teresa.bergher@camara.rj.gov.br
Thiago K. Ribeiro - atendimento@tkr@gmail.com
Vera Lins - veralins@camara.rj.gov.br
Veronica Costa - faiecomveronicacosta@gmail.com
Wellington Dias - welington.dias@camara.rj.gov.br / gabinete@welingtondias.rio.br
Willian Coelho - williancoelho@camara.rj.gov.br
Zico - vereadorzico@camara.rj.gov.br
Zico Bacana - zicobacanaassessoria@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Zico', is written over the contact information for Zico Bacana.



POSIÇÃO DO INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL - DEPARTAMENTO DO RIO DE JANEIRO
EM RELAÇÃO AO PROJETO DE LEI 174/2020

O Conselho Estadual do Departamento do Rio de Janeiro do Instituto de Arquitetos do Brasil, reunido virtualmente no dia 13 de maio de 2020, manifesta sua preocupação e firme oposição ao Projeto de Lei 174/ 2020, enviado à Câmara Municipal da Cidade do Rio de Janeiro, e coloca-se à disposição da Câmara e da Prefeitura para discutir medidas que visem, de fato, o benefício da população durante o trágico período por que passamos.

Tal manifestação considera que não é a primeira vez que a proposição de leis relativas aos procedimentos popularmente conhecidos como "mais-valia" se traduz na regularização de aumentos de área edificada realizados fora das normas urbanísticas, ao arrepio das leis e, mais recentemente, o absurdo "mais-valerá", no licenciamento de construções ainda não realizadas.

Esses instrumentos legais com finalidade essencialmente arrecadatória, entretanto, vinham se atendo a intervenções pequenas e pontuais com baixo teor de interferência no conjunto da cidade, pois, em raros casos, feriam direitos de vizinhança ou impactavam atributos urbanísticos, paisagísticos e ambientais em locais onde foram aplicados.

No caso em apreço, afirma-se que nunca se viu uma tentativa tão drástica de desconhecimento de todo o arcabouço legislativo urbanístico e edilício na história da nossa cidade, na medida em que o referido Projeto de Lei altera índices e condições de quadras inteiras com impacto em conjuntos de quadras.

O ímpeto para aprovação e as consequências deste PL são inadmissíveis não apenas em razão de conteúdos contraditórios com os parâmetros do urbanismo contemporâneo, mas, principalmente, por não haver transparência ao longo da elaboração do estudo e tampouco Audiência Pública. A discussão pormenorizada de alguns artigos, em que até mesmo a Lei Orgânica está sendo alterada, impediria as alterações de uso em edificações residenciais, evitando que mudanças sensíveis venham a destruir a combatida qualidade de vida da cidade.

Vale ressaltar que a pandemia do Covid-19 não vitima exclusivamente o Município do Rio de Janeiro, trata-se de um fenômeno mundial, mas não se encontra registro de qualquer cidade, em nenhuma parte do país ou do mundo, que tenha tomado medidas tão drásticas e de consequências permanentes contra as leis que regem o solo urbano ou as construções de uma cidade que, em última análise, são os elementos que a compõem.

Rio de Janeiro, 15/05/2020



Conselho Estadual do IAB-RJ
Instituto de Arquitetos do Brasil
Departamento do Rio de Janeiro



Manifestação do IBDU – Núcleo Rio de Janeiro em relação ao Projeto de Lei Complementar n. 174/2020

Trata-se de PLC que traz parte do conteúdo do anterior PLC 141/2019, sobre o qual já se emitiu nota técnica e que teve sua tramitação suspensa na Câmara em virtude das controvérsias relativas ao seu conteúdo, do descabimento da discussão das medidas nele previstas em paralelo ao processo de revisão do Plano Diretor da cidade e da pandemia que nos assola. Portanto, o presente PLC se coloca como uma tentativa de, em certa medida, forçar a retomada de discussão já anteriormente paralisada pelas razões acima mencionadas.

O contexto de excepcionalidade institucional, deflagrado pelo estado de calamidade decretado em vista da pandemia do novo coronavírus, não dá cheque em branco para autorização de medidas legislativas que corroem a gramática de direitos na cidade. Vivemos momento de perigo em que reformas legais e programas de governo, à escusa do momento excepcional, repaginam antigas propostas legislativas existentes antes mesmo da atual pandemia, para reembalá-las como política de enfrentamento à crise. Este parece ser o caso deste Projeto de Lei que agora comentamos.

Trata-se da submissão a uma lógica de "ajuste urbano" antidemocrática e que enxerga a cidade sob uma lógica meramente empresarial, sem a preocupação com a melhoria das condições de vida e o direito de participação dos cidadãos. Alterações desse tipo precisariam passar por um processo longo de consultas técnicas, audiências públicas e apresentação de estudos de impacto, para que só então pudesse ser analisada pela Câmara.

A proposição, que se pretende temporária, estabelece incentivos e cria novas possibilidades de licenciamento e legalização de obras para além daquelas previstas na Lei Complementar n. 192/2018. A norma, se aprovada, prevê a validade de 60 dias sem que possa haver prorrogação, o que não pode ser garantido pelo jogo político. O objetivo, segundo a justificativa do projeto de lei, seria criar mecanismos para aumentar a arrecadação do ente municipal, possibilitando investimentos no combate ao covid-19 e estimulando a criação de novos postos de trabalho pela construção civil. É importante

repensar o discurso arrecadatário embutido no projeto, considerando que não existem efeitos temporários sobre o território e que alterações deste tipo podem, no longo prazo, aumentar os custos causados por seus impactos urbanísticos na cidade.

Cabe ainda destacar que nenhum estudo foi apresentado indicando qual o valor que potencialmente pode ser arrecado com a flexibilização dos parâmetros urbanísticos, nem quantos empregos a aprovação da proposição pode criar ou mesmo algum plano de investimento dos recursos pelo poder público. A ausência de projeção da receita e dos postos de trabalho impossibilita que os vereadores verifiquem se a proposição pode, de fato, atingir seus objetivos, o que se torna impossível sem avaliações do que isso pode acarretar sobre a infraestrutura urbana, a mobilidade e a paisagem da cidade, sem considerar valorizações extraordinárias que pode gerar a imóveis privados beneficiados, bem como se são pertinentes tais alterações diante dos malefícios potenciais à qualidade das habitações e do ambiente urbano.

O suposto caráter temporário indicado na proposta deve ser, desde já, amplamente questionado, dado que o PLC terá reflexos permanentes. O Projeto de Lei, que altera estruturalmente parâmetros e restrições urbanísticas e amplia hipóteses de ocupação territorial previstas em sede de Lei Complementar, com vistas à reconfigurar uso e ocupação do solo urbano em “caráter excepcional”, fere tanto o princípio da legalidade, não sendo a via adequada para debater a pretendida mudança, quanto a própria Constituição Federal e a tese de Repercussão Geral adotada pelo STF (RE 607.940), que diz respeito ao princípio da compatibilidade material das leis urbanísticas face ao Plano Diretor municipal¹.

São normas de conteúdo de Plano Diretor, por exemplo, aquelas que materializam as diretrizes estabelecidas para cada área do território urbano com a fixação de indicadores como coeficientes de aproveitamento, gabaritos, tipologias de uso, população predominantemente beneficiada, entre outros. As normas que se qualificam como normas de Plano Diretor (formal ou materialmente) somente podem sofrer inserções, mudanças ou extinções caso se observarem o procedimento próprio de aprovação das leis de Plano Diretor, ou seja, respeitarem (i) o processo democrático-

¹ Na referida decisão do STF de 2015 foi destacado pelo Ministro relator que “o Plano Diretor é a constituição do ordenamento urbano” (fl. 54). Logo, o caráter de instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana conferida ao Plano Diretor tem as seguintes implicações jurídicas: a) força normativa: as normas de Plano Diretor – regras, princípios e diretrizes – estabelecem os fundamentos da ordem urbanística de um Município, devendo pautar as condições de planejamento e ordenamento territorial municipal; b) filtro interpretativo: ele serve de base hermenêutica e de referência de controle de validade das normas urbanísticas infraplano e; c) rigidez: a inserção, alteração ou extinção de normas de reserva de plano exigem a adoção das mesmas condições procedimentais e democráticas de aprovação do Plano Diretor.

participativo qualificado e (ii) apresentação de estudos de impacto de vizinhança e ambientais. O respeito à compatibilidade ao Plano Diretor é fundamental, ainda, para evitar prática de “urbanismo de balcão”, que poderá ser naturalizada na cidade caso essa legislação seja aprovada, trazendo efeitos coletivos irreversíveis.

A situação é agravada pelo processo de revisão do Plano Diretor municipal em curso - embora temporariamente suspenso pela conjuntura da pandemia -. É na sede deste processo de revisão que as propostas inseridas neste Projeto de lei deveriam ser debatidas e, eventualmente, incorporadas. Tratá-las em separado, em um momento de crise como atual, é indevido e pode levar a ilegalidades no futuro, como a falta de observância de compatibilidade material com o Plano Diretor já apresentada anteriormente.

Quanto ao conteúdo, passa-se a destacar – sem esgotamento da análise – alguns pontos que merecem destaque pela sua gravidade potencial para a cidade:

1. Previsão de aumento de gabarito e de mudança de uso (uni para multifamiliar) em área de franja de AEIS: Trata-se de medida que tende a aumentar a pressão mercadológica sobre as favelas, em especial aquelas situadas em áreas de alto valor da cidade. Essa previsão associada a um modelo de regularização fundiária baseado na titulação via propriedade privada individual (instituído pela Lei Federal n. 13.465/17) tende a elevar substancialmente os riscos de remoção mercadológica dos moradores, seja pelo aumento dos custos de vida na região, seja pelo pagamento de valores acima dos usualmente praticados, mas abaixo da valorização potencial permitida por este tipo de previsão legal.

2. Previsão de concessão de descontos desproporcionais, da ordem de 40% (quarenta por cento), para os pagamentos efetuados à vista: O cunho eminentemente arrecadatório da atual proposta desconsidera seus elevados custos urbanísticos e sociais de médio prazo, conforme anteriormente exposto. Os inúmeros impactos socioespaciais da efetivação das medidas previstas no projeto, pode aprofundar a experiência de contínua violação de direitos e de precária condição de vida em grande parte dos territórios na cidade, e desconsidera que será o Estado o chamado a responder por esses efeitos, potencialmente perversos. A justificativa arrecadatória, nesse sentido, se configura como uma ilusão de ótica que, desnudada, revela o óbvio: as alterações importantes de ordenação territorial não podem se basear no imediatismo da lógica financeira, sob pena de só agravarem a pressão que o poder público já sofre para resolver os impasses urbanos.

3. A proposição autoriza a licença de construção ou a regularização de prédio com gabarito superior ao permitido pela norma vigente, estipulando-se como limite a média dos edifícios de mesmo uso de um quarteirão ou das quadras adjacentes, caso a

construção ocupe a quadra toda. Outrossim, autoriza o licenciamento de sedes de empresas, representações diplomáticas, asilo, casas de repouso, casa de cuidados paliativos em residências coletivas, e hospedagem, em qualquer área da cidade, já que em toda ela é permitido o uso residencial.

Essas alterações desconsideram todo o arcabouço legal que define os padrões urbanísticos da cidade e dá as diretrizes para a política de desenvolvimento urbano do Rio de Janeiro. O ente municipal, para o cumprimento de suas competências, definiu, de acordo com as características de cada área, no Plano Diretor e no zoneamento, os parâmetros da função social da propriedade, e da ocupação e uso do solo, possibilitando ao gestor o planejamento da cidade.

Dessa forma, a flexibilização pretendida dos padrões urbanísticos de forma indistinta submete aos agentes imobiliários a definição sobre esses padrões e, portanto, sobre os cenários futuros de nossa cidade, e poderá estimular, por exemplo, o adensamento de áreas que já têm a ocupação adequada, ensejando a sobrecarga na infraestrutura entre outros impactos já citados. Por outro lado, áreas da cidade onde o adensamento deve ser estimulado poderão continuar abandonadas, em ilegal desconsideração do Plano Diretor vigente e do seu processo de revisão.

Por todo o exposto, o Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – núcleo Rio de Janeiro, manifesta seu entendimento contrário à aprovação do referido Projeto de Lei Complementar, por entender (i) que se trata de meio equivocado de endereçamento das questões por ele trazidas, considerando o processo de revisão do Plano Diretor em curso e em observância do princípio da compatibilidade material das leis urbanísticas com o Plano Diretor, enunciado pelo Supremo Tribunal Federal ; (ii) pelo não cabimento de alterações urbanísticas desta natureza sem amplo debate prévio e apresentação de estudos de impacto; (iii) pelo não cabimento de tais alterações com justificativa meramente arrecadatória, que se entende equivocada conforme arrazoadado anteriormente apresentado; (iv) pela impossibilidade de alegação de vigência temporária, dado o caráter permanente das alteração do espaço urbano, com consequências duradouras para a população e o Poder Público.

Além disso, imprescindível a consideração do cenário atual da cidade do Rio de Janeiro e do país como um todo no enfrentamento da pandemia da COVID-19. Neste sentido, ao desprezar os efeitos nocivos do adensamento populacional que a proposta tem o potencial de gerar, sua aprovação desconsideraria ainda o risco de aumento de contágio dessa e de futuras pandemias que, supostamente, justifica a necessidade de arrecadação “urgente” que motiva o referido PLC.

Rio de Janeiro, 19 de maio de 2020.



IPPUR

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
Universidade Federal do Rio de Janeiro



UFRJ

Nota de repúdio ao Projeto de Lei Complementar (PLC) 174/2020 em tramitação na Câmara Municipal do Rio de Janeiro

O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ) torna pública sua manifestação contrária ao Projeto de Lei Complementar (PLC) 174/2020, proposto pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em meio à grave crise associada à pandemia vivida pela população. Neste Projeto de Lei, o Poder Executivo Municipal abre espaço para o descumprimento de normas urbanísticas vigentes, permitindo a alteração da legislação de uso e ocupação do solo em troca do pagamento de contrapartidas, sob justificativa da necessidade de arrecadação temporária de recursos para o combate à pandemia de Covid-19 e para efetivar o pagamento de servidores. Tal medida atesta grave desvio de finalidade com relação à competência dos municípios para estabelecer a adequada ocupação do território e a equidade da política urbana.

O processo de apresentação deste Projeto de Lei fere sobremaneira a gestão democrática da cidade, diretriz consagrada no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor em vigor. O escasso debate mobilizado nas esferas públicas tem se dado sem a apresentação de um diagnóstico consistente sobre os possíveis impactos decorrentes da aprovação da lei. Não foram apresentadas razões técnicas que justifiquem a alteração dos parâmetros urbanísticos, nem o impacto dessas mudanças sobre a cidade, seja em termos de infraestrutura, de ambiência urbana e de qualidade de vida dos moradores. Neste momento de crise de saúde pública em que o direito à moradia digna se mostra tão urgente, a mensuração dos impactos da aprovação deste Projeto sobre a grande parcela da população que se encontra em condição de vulnerabilidade social é imprescindível. Ademais, não foram apresentados estudos de previsão de arrecadação e de destinação da verba para fins da política urbana.

Sob a justificativa do caráter de urgência atribuído ao Projeto de Lei, esse processo tem se dado ao largo dos espaços constituídos de participação social, como o Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR). Da mesma forma, o Projeto desconsidera a agenda pública de revisão do Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, para o qual foi constituído um Grupo de Interlocutores comprometido com o debate acerca das diretrizes da política urbana no município, que já havia realizado debates sobre a temática e cujos resultados também foram desconsiderados na elaboração do PLC 174/2020. Reforça-se, enfim, que o distanciamento social em vigor não deve abrir espaço para a eliminação do necessário debate público.

O momento pelo qual estamos passando coloca como urgente a necessidade de guiarmos o planejamento urbano em prol da justiça social, da democratização do acesso à terra e à infraestrutura urbana e da garantia de direito à cidade para todos. A frágil justificativa do Projeto de Lei assentada sobre o déficit orçamentário ignora que não existe política temporária quando se trata da produção do espaço urbano, pois os impactos de tais medidas são permanentes e irreversíveis.

Pelo aqui exposto, o IPPUR corrobora com as manifestações e críticas elaboradas por entidades da sociedade civil organizada, fazendo coro pela necessidade do amplo debate e alertando para as consequências indesejadas decorrentes deste Projeto.

Ofício nº 051/2020 - DIR

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2020.

Ao Exmo Sr.

Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro

Vereador Jorge Felipe

O Sindicato dos Engenheiros no Estado do Rio de Janeiro (SENGE RJ) vem repudiar enfaticamente a ação da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, que enviou mensagem à Câmara dos Vereadores, propondo a discussão e aprovação do PLC 174/2020, que “estabelece incentivos e benefícios para pagamento de contrapartida no licenciamento e legalização de construções no Município do Rio de Janeiro, em caráter temporário, mediante benefícios urbanísticos com cobrança de contrapartida como forma de viabilizar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da covid-19”.

Há nesse projeto a intenção evidente de alterar parâmetros urbanísticos sem consultar a sociedade, nem mesmo o Conselho de Política Urbana (COMPUR), do qual o Senge RJ participa há muitos anos.

Novamente, a PMCRJ manobra, por meio de procedimentos subliminares, visando alterar parâmetros urbanísticos para atender ao mercado imobiliário. Desta vez, com a maior desfaçatez e sem nenhum pudor humanista, apela à pandemia de covid-19, para introduzir aberrações na legislação urbana, sob o argumento do aumento da arrecadação. Recorrentemente, a gestão municipal tenta criar a mais valia, e quem sabe a “mais valerá”, no futuro, com o objetivo de atender a interesses escusos e totalmente estranhos às prioridades da população da cidade.

Mais uma vez, um PLC que trata de matéria urbanística é apresentado sem estudos



técnicos que o justifiquem e embasem.

No momento em que os governos locais devem estar dedicados a salvar vidas e a preservar o funcionamento do sistema de saúde pública, ao mesmo tempo em que necessitam pensar e planejar a cidade pós-pandemia, o PLC 174/2020 representa uma visão negligente e oportunista em relação ao futuro da nossa cidade.

O Sindicato dos Engenheiros no Estado do Rio de Janeiro (SENGE RJ) se coloca à disposição, agora e depois de ultrapassada a pandemia, para articular a categoria profissional dos Engenheiros no sentido de contribuir tecnicamente para tomadas de decisões dos gestores. O SENGE RJ oferece sua estrutura, seu poder de articulação e seu know how técnico para estimular o aumento de contribuições a propostas de políticas públicas de planejamento do espaço, em prol da cidade do Rio de Janeiro e de seus moradores.



Olímpio Alves dos Santos

Presidente

Sindicato dos Engenheiros no Estado do Rio de Janeiro (SENGE RJ)





Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Estado do Rio de Janeiro
57ª Subseção - Barra da Tijuca
PROCURADORIA GERAL

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2020.

Ref. ao Parecer da Comissão de Direito Urbanístico de 21/08/2020

1- Trata-se de pedido de parecer do Presidente da Subseção à esta Procuradoria a respeito do Parecer da Comissão de Direito Urbanístico datado de 21/08/2020 que concluiu pela inconstitucionalidade de dispositivos da LC 219/2020 de 19/08/2020 do Município do Rio de Janeiro.

2- Ao analisar o referido parecer entendo, em um primeiro momento, que há vícios de inconstitucionalidade da referida lei municipal. Entretanto, considerando se tratar de matéria que vai além da atuação da 57ª Subseção, opino pela remessa do parecer para análise da Seccional que, caso assim entenda, promova a medida judicial cabível.

É o parecer.

Atenciosamente.

William Takachi
Procurador Geral
OAB/RJ 140.485



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Estado do Rio de Janeiro
57ª Subseção - Barra da Tijuca

Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2020.

Ofício nº 179/57ª SS – BARRA/2020

Prezado Sr. Presidente da OAB/RJ, Dr. LUCIANO BANDEIRA

A 57ª SUBSEÇÃO DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SEÇÃO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – BARRA DA TIJUCA, representada por seu presidente, vem submeter a V.Exa o parecer da Comissão de Direito Urbanístico, que conclui pela inconstitucionalidade de dispositivos da LC 219/2020 de 19/08/2020 do Município do Rio de Janeiro (“Lei dos Puxadinhos”), bem como o posicionamento da nossa Procuradoria Geral, com o entedimento, em um primeiro momento, no sentido de que há vícios de inconstitucionalidade da referida Lei Municipal.

Nesse sentido, exortamos V.Exa. para que essa Seccional se manifeste, através da Procuradoria Geral da OAB/RJ, com o posicionamento do I. Procurador Geral, Dr. Alfredo Hilário, se há o interesse em propor a Ação sugerida pela Comissão de Direito Urbanístico da 57ª Subseção da OAB/RJ.

Se este for o entendimento dessa Seccional, considerando a urgência do tema e o percuente estudo realizado pela nossa Comissão de Direito Urbanístico, nos colocamos à disposição para apresentar a minuta da

Av. das Américas, nº 3.959 lojas 217/223
Shopping Marapendi – Barra da Tijuca –RJ
CEP.: 22631-003 – Tel. 3545.6600
barra.tijuca@oabRJ.org.br



Ordem dos Advogados do Brasil
Seção do Estado do Rio de Janeiro
57ª Subseção - Barra da Tijuca

petição inicial, a ser avaliada e protocolada pela D. Procuradoria Geral da OAB/RJ.

Aproveitamos para consignar nossos votos de elevada estima e distinta consideração, agradecendo, desde já, sua prestimosa atenção

Atenciosamente,

Assinatura manuscrita de Marcus Soares em tinta preta.

MARCUS SOARES

Presidente da OAB Barra

Ilmo. Dr.

LUCIANO BANDEIRA

PRESIDENTE DA OAB/RJ

Av. das Américas, nº 3.959 lojas 217/223
Shopping Marapendi – Barra da Tijuca –RJ
CEP.: 22631-003 – Tel. 3545.6600
barra.tijuca@oabrj.org.br