

# PLANO DIRETOR CIDADE DO RIO DE JANEIRO PD 2024

Em 17/01/2024, foi publicada a Lei Complementar Municipal nº 270, de 16/01/2024, que institui o novo Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro e que revoga o antigo plano diretor, vigente desde 2011 ("PD - 2024").

O Prefeito Municipal, o Sr. Eduardo Paes, sancionou o projeto em 16/01/2024, que passa a valer desde a data de publicação da lei. Entretanto, **há 76 vetos que ainda serão apreciados pela Câmara Municipal**, a qual poderá rejeitá-los, por aprovação da maioria absoluta dos seus membros (26 votos), em até 30 dias a contar de seu recebimento. Após deliberação, a lei deverá ser promulgada pelo Prefeito e, a partir de então, o PD 2024 passará a vigor integralmente.

O PD 2024 criou e reforçou estrategicamente medidas para aliar os interesses da população e de agentes de mercado, por meio de mecanismos de intervenção direta ou indireta em imóveis subutilizados (a exemplo do IPTU progressivo e da construção compulsória) e seu oferecimento a possíveis interessados para exploração mediante, dentre outros mecanismos, o consórcio imobiliário e urbanização consorciada.

## PRINCIPAIS MUDANÇAS:

- NOVO ZONEAMENTO
- PARÂMETROS URBANÍSTICOS MAIS ATRATIVOS COM CONTRAPARTIDA FINANCEIRA OU EM MELHORIAS
- DESTINAÇÃO DE IMÓVEIS A PROGRAMAS SOCIAIS (COMO A LOCAÇÃO SOCIAL)
- O FIM DA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE GARAGEM
- INCENTIVOS URBANÍSTICOS E FISCAIS PARA INVESTIMENTO NO ENTORNO DA AVENIDA BRASIL DENTRE OUTRAS

## I O NOVO MACROZONEAMENTO

Em uma perspectiva macro, o PD 2024 amplia o rol de vulnerabilidades trazido pelo PD 2011, atribuindo como norte (art. 62, I) a redução das vulnerabilidades, conceituando-as em urbanas (art. 66), ambientais (arts. 67 a 74) e sociais (arts. 75 a 77).

Subdivisão da cidade em 7 macrozonas com base na realidade territorial de cada região e propondo diretrizes específicas para cada uma delas (art. 82):	Substituindo o antigo zoneamento que subdividia a cidade em 4 macrozonas
I – Macrozona de Proteção Integral;	I – Macrozona de Ocupação controlada;
II – Macrozona de Uso Sustentável;	II – Macrozona Incentivada;
III – Macrozona de Controle da Ocupação;	III – Macrozona Condiçãoada;
IV – Macrozona de Requalificação Urbana;	IV – Macrozona Assistida.
V – Macrozona de Estruturação Urbana;	
VI – Macrozona de Desenvolvimento Estratégico;	
VII – Macrozona de Redução da Vulnerabilidade.	

## II IPTU PROGRESSIVO E DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, incidirá sobre os imóveis notificados o IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual da alíquota pelo prazo de 5 anos consecutivos, até o limite máximo de 15% (art. 156).

O PD 2024 manteve a possibilidade de desapropriação de imóveis com pagamento em títulos da dívida pública, decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização. O Município deverá dar adequado aproveitamento ao imóvel no prazo máximo de 5 anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, podendo fazê-lo por meio de alienação ou concessão a terceiros, mediante devido procedimento público de contratação.

## III ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS

Os imóveis que se encontrarem com débitos do IPTU, inscritos em dívida ativa e em situação de abandono por período de 3 anos ou mais, serão notificados sobre o início de processo administrativo de sua arrecadação, conforme legislação federal em vigor (art. 161).

Os imóveis arrecadados pelo Município serão destinados preferencialmente a:

- HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL A SEREM APORTADOS NO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL;
- PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS;
- FOMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - REURB-S;
- CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO A ENTIDADES CÍVIS QUE COMPROVADAMENTE TENHAM FINS FILANTRÓPICOS, ASSISTENCIAIS, EDUCATIVOS, ESPORTIVOS OU OUTROS, NO INTERESSE DO MUNICÍPIO;
- ALIENAÇÃO CASO APÓS CONSOLIDADA A PROPRIEDADE EM FAVOR DO MUNICÍPIO NÃO TIVER O IMÓVEL ARRECADADO NENHUMA DAS DESTINAÇÕES PREVISTAS ANTERIORMENTE.

A novidade foi matéria do também recente Decreto Municipal nº 53.306, de 09/10/2023, o qual não foi expressamente revogado pelo PD 2024 e cuja redação foi parcialmente incorporada, tendo deixado apenas de fora o regimento relativo a questões procedimentais, a exemplo da documentação necessária para início do processo administrativo, requisitos da notificação do Município ao contribuinte, prazos de impugnação e manifestação e a celebração de acordo (Termo de Compromisso) entre contribuinte e Municipalidade visando à recuperação ou efetiva utilização do bem.

Embora as leis [que tratam da arrecadação de imóveis] não diverjam entre si, o PD 2024 fez uma ressalva genérica (art. 525) de que "as normas municipais referidas nesta Lei Complementar, sem revogação ou derrogação, continuam passíveis de revisão ou revogação de acordo com a natureza específica de cada uma", bem como de que lei específica estabelecerá a venda compulsória pelo Município, na hipótese de não se conseguir dar nenhuma destinação ao imóvel arrecadado no prazo de 5 anos.

Assim, é possível que o instituto seja revisado e/ou complementado nos próximos anos, mas é aplicável desde a vigência do PD 2024.

## IV APROVEITAMENTO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

O aproveitamento de imóveis públicos passa a ser protagonista da política de habitação, que tem por objetivo a redução do déficit habitacional e a inadequação habitacional, por meio de ações de urbanização integrada, melhorias habitacionais e oferta de unidades em solo urbanizado (art. 441).

Assim, diversos programas foram criados para atingir esse objetivo, como de requalificação e urbanização de favelas, oferta, por meio de parque imobiliário público para locação social, de unidades habitacionais na área central e em regiões infraestruturadas e utilização de imóveis públicos para a oferta de Habitação de Interesse Social. (art. 16)

Tais programas serão implementados em determinadas áreas estratégicas da cidade, dentre as quais destacamos o chamado Super Centro (composto pela região portuária – Gamboa, Santo Cristo, Saúde e Caju –, Centro, Lapa, Catumbi, Rio Comprido, Cidade Nova, Estácio e região de São Cristóvão – a qual inclui Imperial, Mangueira, Benfica e Vasco da Gama), bairros da Zona Norte, como região do Méier, Penha e Ramos entre outros.

## V TOMBAMENTO DE IMÓVEIS

O PD 2024 condiciona a aprovação de todos os projetos e obras em torno dos sítios e bens reconhecidos pela UNESCO como Patrimônio Mundial (conforme rol não exaustivo do art. 216), sem exceções, que inclui:

- o Passeio Público e o Aqüeduto da Lapa;
- o Cais do Valongo;
- o Sítio Burle Marx;
- as Lagoas Rodrigo de Freitas, Marapendi, Tijuca, suas APPs e faixas marginais;
- a Quinta da Boa Vista;
- entre outros bens.

Embora, na prática, tal cautela fosse praxe, a norma visa **reforçar o controle** das intervenções diretas e indiretas no patrimônio sujeito a proteção ambiental.

## VI FIM DA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE GARAGEM

Com algumas exceções, fica dispensada a exigência de vagas de estacionamento de veículos, independentemente do uso (se residencial, comercial ou misto)

E facultada a previsão de área para estacionamento nas novas edificações a serem construídas no Município a partir da entrada em vigor do PD 2024 (art. 368).

Na Zona Oeste (inclusive na Barra da Tijuca) será exigida **uma vaga para cada 4 unidades residenciais, comerciais e/ou de serviços**, exceto nos empreendimentos habitacionais de interesse social vinculados às políticas habitacionais governamentais, que deverão atender a legislação específica.

Nos empreendimentos não residenciais considerados como **polos geradores de viagens**, a exigência também permanece. Porém, será calculada caso a caso pelo órgão municipal de transporte e circulação viária em função do impacto gerado e necessidades da localidade.

Na hipótese de **reconversão de uso** (de comercial para residencial, por exemplo), quando não for possível o cumprimento do número mínimo de vagas, será dispensada a construção de novas vagas, mantidas as vagas existentes.

Com isso, deve-se estimular o desenvolvimento de empreendimentos destinados a estacionamento, observada a nova regulamentação da matéria aplicável tanto a novas construções quanto às reconversões de uso.

## VII CONSTRUÇÕES NA AVENIDA BRASIL

A Avenida Brasil e seu entorno foram categorizados como Zona Franca Urbanística, na qual os projetos a serem implementados farão jus a incentivos fiscais e urbanísticos a serem definidos oportunamente por lei específica, objetivando a requalificação urbana da região (art. 391, §3º).

## VIII COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO

O PD 2024 deu nova roupagem à mecânica de aproveitamento de terrenos, definindo um coeficiente de aproveitamento básico (CAB) para cada região, acima do qual a construção será permitida apenas mediante pagamento de contrapartida financeira até o coeficiente de aproveitamento máximo (arts. 103 e seguintes).

O Poder Executivo poderá autorizar, **em casos de interesse** para o desenvolvimento urbano (art. 112), a outorga da contrapartida da outorga onerosa em forma de obras de melhoramento urbano (art. 112).

No caso de **modificação de edificação preexistente**, a outorga onerosa incidirá apenas sobre a **área construída que ultrapasse aquela da edificação preexistente** (art. 108).

O empreendimento que for licenciado nos **5 primeiros anos** de vigência do PD 2024 não sofrerá a cobrança de contrapartida financeira (art. 110). A partir do início do 6º ano de vigência, haverá um período de 4 anos de transição (ou seja, de 17/01/2029 a 17/01/2032) com **aumento gradativo** da onerosidade, até o patamar normal estabelecido pelo PD 2024. O objeto é permitir que os municípios se adaptem à nova mecânica, estimulando o desenvolvimento dos empreendimentos no próximo quinquênio em zonas estratégicas (Zona Oeste, Zona Sul, Tijuca e Vila Isabel, notadamente) e a regularização de construções irregulares nessas regiões.

Ficaram **isentos** do pagamento da contrapartida financeira a maior parte da zona norte (Rio Comprido, Méier, Madureira, Ilha do Governador etc.) e uma pequena parte da região central (regiões de São Cristóvão e Rio Comprido), em linha com o plano de investimentos no entorno da Avenida Brasil e revitalização da região central.

Com relação às áreas abrangidas pelos programas Reviver Centro (Lapa, Centro etc.) e a Operação Urbana Consorciada ("OUC") Porto Maravilha (Santo Cristo, Gamboa, Saúde etc.), aplicar-se-ão as legislações específicas, que estabeleçam contrapartidas diferenciadas e estratégicas visando o desenvolvimento dessas regiões.

## IX OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

O PD 2024 manteve a outorga onerosa para alteração de uso, autorizando o pagamento de contrapartida para alteração e intensificação dos usos previstos no zoneamento em relação a uso e construção irregulares (art. 115).

Importante observar que as áreas inseridas na **OUC Porto Maravilha** e as **beneficiadas pela Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021 - Reviver Centro** ficarão sujeitas aos pagamentos previstos nas respectivas leis e normas regulamentadoras (art. 110, § 4º).

## X TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O PD 2024 reformulou a Transferência do Direito de Construir ("TDC"), definindo-a como instrumento que permite ao proprietário de imóvel transferir o potencial construtivo não utilizado no imóvel (art. 117), **desde que haja autorização da Prefeitura e do proprietário do imóvel**.

Trata-se de instituto **já previsto no plano revogado**, mas com relevantes modificações, dentre elas, que a **TDC poderá ser aplicável para o mercado imobiliário em geral** (e não apenas para fins de preservação ambiental, atendendo a programas sociais e implantação de equipamentos urbanos e comunitários), mas não poderá ser utilizada:

- Caso os imóveis, em sua origem, tenham sido **alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União** de forma não onerosa;
- Para **cômputo de áreas** consideradas **non aedificandi** pelas normas **urbanísticas e ambientais**, de modo que **as áreas** que, por lei, são indisponíveis para construção (por exemplo, áreas de preservação permanente ou de servidão para passagem linha de transmissão) **não contarão como área disponível** para transferir ou receber direito de construir.

## XI LOCAÇÃO SOCIAL

O PD 2024 estendeu o **programa de locação social**, criado no âmbito do Reviver Centro como forma de produzir moradias para população vulnerável, a demais áreas da Cidade.

O Poder Executivo o implementará em parceria com o **setor privado**, que poderá ter múltiplos formatos jurídicos (contrato de parceria imobiliária, consórcio imobiliário, direito de superfície, venda de imóveis desapropriados ou arrecadados, entre outros).

Os proprietários interessados **receberão incentivos edílicos** para destinarem unidades residenciais ao programa, podendo, inclusive, receber **incentivos fiscais** criados por lei específica. Ainda que o texto de lei mencione os proprietários como beneficiários do programa (art. 174, III), entendemos que os benefícios deverão ser estendidos aos **empreendedores imobiliários**, diretamente, por meio de regulamentação, ou criar parâmetros urbanísticos mais permissivos na aprovação de projetos atrelados ao programa de locação social, ou indiretamente, desonerando a carga tributária atrelada ao imóvel, o que beneficiará o proprietário como um todo.

## XII PROGRAMA DE AUTOGESTÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

O PD 2024 também prevê a criação dos **programas de autogestão** (art. 181) e **assistência técnica** (art. 186) com objetivo de garantir de acesso à cidade e moradia digna para população de baixa renda.

A atuação ocorrerá com oferecimento de **assessoria técnica especializada** e de **caráter interdisciplinar** para elevação dos padrões de construção e melhoria da qualidade habitacional.

O programa será implantado pelo **Poder Público** e será regulamentado por meio de **ato específico** (art. 183), podendo ser implementado, dentre outros meios, mediante **alienação de imóveis** por meio de **permuta física e/ou financeira** ou **contrapartidas do setor privado** por meio de **permuta física e/ou financeira**.

O PD 2024 também adequou alguns instrumentos consorciados de gestão e ocupação com o intuito de **melhor integrar o setor privado às demandas sociais tuteladas pelo Poder Público**. Em geral, dependerão de lei específica para sua criação e/ou regulamentação, entretanto renovam a possibilidade de investimentos público-privado nesse novo ciclo.

## XIII OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

O PD 2024 define a **OUC** como o conjunto de **intervenções e medidas** coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover, por meio do Projeto Urbano em perímetro determinado, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental (art. 187).

Lei específica criará a OUC e poderá modificar **coeficientes e características edílicas**, de **parcelamento, de uso e de ocupação do solo e subsolo** (art. 188, §1º). A construção acima desses parâmetros poderá ser feita mediante **outorga onerosa** do direito de construir ou emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – **CEPACs** pelo Município (art. 191).

## XIV OPERAÇÃO URBANA SIMPLIFICADA

Semelhante à **OUC**, a **Operação Urbana Simplificada (OUS)** tem por objeto intervenções de menor porte, a exemplo da **abertura de vias, implantação de equipamentos públicos, regularizações etc.**

## XV URBANIZAÇÃO CONSORCIADA

A urbanização consorciada destina-se a áreas **irregulares, sem urbanização** ou em **desrespeito às normas ambientais**

Será utilizada em **empreendimentos conjuntos de iniciativa privada** e dos **poderes públicos federal, estadual e/ou municipal**, sob a coordenação deste último, visando à integração e à diviso de competências e recursos para a execução de projetos e obras específicos, com a participação de recursos privados obtidos através de contrapartidas dos proprietários, de consórcios ou da aplicação dos instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo (art. 197).

Os próprios interessados **poderão apresentar propostas ao Poder Público**. Lei específica disciplinará a aplicação do programa.

## XVI CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

É facultado ao proprietário de imóvel, incluindo aquele proprietário de área atingida pela **obrigação de parcelar e edificar compulsoriamente**, requerer ao Poder Executivo o estabelecimento de **consórcio imobiliário** como forma de **viabilização financeira** do aproveitamento do imóvel.

O proprietário **transferirá** ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificados, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público (art. 200, §1º).

O Poder público poderá **proximar os agentes privados interessados** no desenvolvimento de empreendimentos no local (art. 200, §2º).

## XVII CONCLUSÕES

Com essas medidas, espera-se que o PD 2024 dinamize o setor imobiliário no seu ciclo de vigência, requalificando espaços urbanos centrais, fomentando desenvolvimento de novos empreendimentos, sem perder de vista o estímulo à regularização fundiária, a mitigação das vulnerabilidades e a redução do déficit habitacional.

Entretanto, observa-se a necessidade de edição de leis específicas sobre determinadas matérias, a exemplo da venda compulsória de bens imóveis arrecadados pelo Município, dos investimentos no entorno da Avenida Brasil, de alguns programas listados acima, como a locação social, a autogestão, assistência técnica, OUCs, de modo a expandir o foco de desenvolvimento para além das áreas portuária e central.

## CONTATOS

♦ **Ivana Amorim de Coelho Bomfim**  
SÓCIA - IMOBILIÁRIO  
ivana.bomfim@cesconbarrieu.com.br

♦ **Marcos Lopes Prado**  
SÓCIO - IMOBILIÁRIO  
marcos.prado@cesconbarrieu.com.br

♦ **Mário Márcio Saadi Lima**  
SÓCIO - DIREITO PÚBLICO  
mario.saadi@cesconbarrieu.com.br

♦ **Juan Danniell Torres Yanes Rocha Braga**  
ADVOGADO - IMOBILIÁRIO  
Juan.Torres@cesconbarrieu.com.br