

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025

Análise do PLC 02/2025, que estabelece condições especiais para o licenciamento de construções e acréscimos nas edificações no município do Rio de Janeiro e dá outras providências

O Departamento do Rio de Janeiro do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB RJ) se dirige, mais uma vez, à Câmara Municipal do Rio de Janeiro (CMRJ), às autoridades municipais e à sociedade civil de modo geral, para se manifestar contrariamente a um projeto de lei dedicado a flexibilizar a legislação urbanística vigente mediante pagamento de contrapartidas por parte dos interessados.

Trata-se de uma história longa, que durante muitos anos, décadas, girou em torno do que se convencionou chamar no Rio de Janeiro de leis da “mais valia”, que permitiam, de acordo com as condições estabelecidas a cada edição, a regularização de edificações e acréscimos de construções erguidas, dentro do ambiente da cidade formal, sem o devido licenciamento prévio e sem o cumprimento de parâmetros urbanísticos definidos na legislação urbanística. Mais recentemente, em 2018, foi introduzida uma novidade: a possibilidade de se licenciar uma nova construção ou acréscimo, valendo-se da flexibilização da legislação ordinária, mediante pagamento de contrapartida. Ou seja, desrespeitar parâmetros urbanísticos passou a ser algo admitido pela própria legislação, o que logo rendeu o apelido de “mais valerá” a tal mecanismo.

Apesar de normalizada no contexto carioca, a prática da “mais valia” é deletéria. A do “mais valerá”, mais ainda, pois representa afronta a própria ideia de planejamento urbano. É curioso observar que as leis que regulam esses mecanismos costumam não deixar de mencionar que os benefícios admitidos poderão ser alcançados mediante o atendimento dos “requisitos mínimos de segurança, salubridade e habitabilidade”. Entretanto, é a própria legislação urbanística ordinária que se admite desconsiderar que define tais requisitos ao estabelecer parâmetros urbanísticos e critérios construtivos.

É certo que a legislação urbanística ordinária, aqui defendida, pode merecer atualizações ou revisões, em função de mudanças da dinâmica urbana, de redefinição de diretrizes para orientação do desenvolvimento urbano, de mudanças tecnológicas, da avaliação dos efeitos do processo de urbanização na qualidade do ambiente urbano etc. A alteração de parâmetros urbanísticos, no entanto, deve se dar no âmbito da revisão da legislação de uso e ocupação do solo, para garantir sua coerência, e não por meio de normas pontuais e no mais das vezes sem justificativas técnicas consistentes que as fundamente. Para além disso e para além do caráter arrecadatário do tipo de norma que aqui está em análise, destaca-se que a prática da “mais valia” e do “mais valerá” configura-se como privilégio do interesse



individual, a ser alcançado pelo pagamento de contrapartida, sobre o interesse coletivo que deve ser justamente a base da concepção da regulação urbana.

No momento atual, uma questão não pode ser desconsiderada: o Rio de Janeiro aprovou, no início de 2024, seu novo Plano Diretor. Mais do que isso, esse novo Plano Diretor incorporou a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. O novo Plano Diretor definiu o zoneamento urbano e os parâmetros urbanísticos aplicáveis. Não obstante, alguns poucos meses após a aprovação do novo Plano Diretor, o Executivo Municipal encaminhou projeto de lei de “mais valia” / “mais valerá” que, com algumas alterações, foi aprovado pelo Legislativo. Na ocasião, o IAB se manifestou veementemente de forma contrária, por todas as razões acima expostas e mais outras tantas apontadas em diversos artigos do projeto de lei. Dentre os aspectos considerados, uma questão é insuperável: se as flexibilizações admitidas no projeto de lei são necessárias e desejáveis para a cidade – esse é sempre o argumento – por que não foram adotadas na própria legislação ordinária revisada meses antes?

A eventual necessidade de arrecadação do Município não é aqui questionada. A discordância é de se utilizar a legislação urbanística, dessa forma, para alcançar tal objetivo. Ainda mais após um processo de revisão do Plano Diretor em que se optou por prorrogar por mais alguns anos os mais de 20 que a Cidade do Rio de Janeiro não aplica a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), tal como determinado pelo Estatuto da Cidade. A contradição é evidente.

Medidas de simplificação e flexibilização da legislação urbanística vem sendo editadas e reeditadas desde antes da revisão do Plano Diretor, continuam e parece que se intensificam após sua aprovação. E vem se dando por diversos mecanismos, incluindo Código de Obras e Edificações Simplificado, Reviver Centro, as últimas Operações Urbanas Consorciadas. São tantas normas de exceção e ainda sobrepostas pela “mais valia” / “mais valerá”, que vão se abrindo brechas na legislação e conformando um ambiente que compromete o dever constitucional do município de “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

Empreendimentos que estão sendo erguidos, por exemplo, em Ipanema atualmente, chamam atenção por densidades e gabaritos aparentemente excessivos, afastamentos não resguardados etc. Podem ser legais, pois operam com essa legislação que oferece mecanismos de flexibilização. Mas o resultado não é necessariamente bom para a cidade, muito pelo contrário.

Destaca-se, ainda, que a LC 274/2024 limitou o prazo para o “mais valerá” em cerca de 4 a 5 meses. Indicava, ao menos, um caráter transitório. O PLC 02/2025, no entanto, propõe que o prazo de vigência se estenda até 1º de janeiro de 2029, tornando-se uma “norma transitória” de longa permanência. Nessas condições, a própria avaliação do Plano Diretor prevista em seu artigo primeiro para ocorrer em



instituto de
arquitetos do brasil
rio de janeiro

cinco anos já fica absolutamente comprometida, porque desde sua aprovação, vem sendo modificado sucessivas vezes, ainda que seja o Plano Diretor o instrumento básico da política urbana que deveria ser o norte para todas as demais leis urbanísticas, bem como políticas, programas e ações no campo do desenvolvimento urbano.

O IAB RJ reitera seu posicionamento contrário às leis de “mais valia” / “mais valerá” em geral e contrário especificamente ao PLC 02/2025.

Departamento Rio de Janeiro do Instituto de Arquitetos do Brasil