

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

A
hh

MONOGRAFIA
ESPECIALIZAÇÃO EM PLANEJAMENTO E USO DO SOLO URBANO

**A LEGALIZAÇÃO URBANÍSTICA
E OS MECANISMOS DE REGULARIZAÇÃO E FLEXIBILIZAÇÃO**

Autor: Rosane Lopes de Araujo

Orientadores: Prof^o. Adauto Cardoso e Prof^a. Luciana Correa do Lago

Rio de Janeiro, RJ, Brasil
Março de 2003

SUMÁRIO

1. Introdução	1
2. A adequação da legislação de uso e ocupação do solo	5
2.1 A lógica da administração urbana municipal	9
2.2 Os critérios de flexibilização e simplificação das normas	12
3. Lacunas deixadas pela legislação na utilização do espaço urbano	14
4. A irregularidade e a excepcionalidade	17
4.1 A irregularidade no uso e ocupação do solo na Cidade do Rio de Janeiro	18
4.2 Alguns instrumentos de regularização e legalização	20
5. A expansão da cidade pela legalização de edificações de menor porte	24
5.1 O que é o Decreto N° 9.218/90	25
5.2 A defesa e o ataque da aplicação do Decreto	27
5.3 As legalizações pelo Decreto N° 9.218/90	29
6. Conclusão	34
7. Referências bibliográficas	36
8. Anexos	38
8.1 Instrumentos legais citados referentes a legalização de edificações (de obras já concluídas) com contrapartida.	
8.2 Instrumentos legais citados referentes a legalização de edificações (de obras já concluídas) pelos benefícios do Decreto nº 9.218/90.	
8.3 Mapa do Município do Rio de Janeiro, com a divisão em Áreas de Planejamento e em bairros, localizando as áreas em que se permite aplicar o Decreto nº 9.218/90.	

1. INTRODUÇÃO

O tema aqui desenvolvido teve origem a partir da minha vivência na administração municipal da cidade do Rio de Janeiro. Muitas das observações colocadas surgiram de participações em seminários e discussões de temas relacionados ao *planejamento de cidades* de caráter estratégico, econômico e de curto prazo, realizados entre 1996 e 2002.

Ao tratar de questões como expansão urbana e legislação de uso e ocupação do solo, a intenção foi traçar o movimento em que o aparato da legalidade urbana passa a ser considerado pelo poder público como empecilho ao desenvolvimento e às atividades do “*atual e moderno*” planejamento – composto por estratégias e ações pontuais. Em vários momentos relacionados neste trabalho, as normas são colocadas pelos profissionais e técnicos urbanistas, como causadoras dos entraves burocráticos que alimentam a irregularidade do uso e ocupação do solo.

No Brasil, a experiência urbanística se esgotara na “regeneração” do corpo urbano sem necessitar negociar melhorias nas condições de vida dos grupos que, na cidade, sobreviviam de seus restos (Pechman, 2002). O país foi de uma sociedade agrícola para uma sociedade urbana em cinquenta anos. O processo de urbanização alimentou a industrialização, pós 1955, que por sua vez, reforçou a urbanização nas regiões brasileiras.

Segundo Maricato (1996), no período de 1940 a 1980 a população urbana brasileira passa de 26,35% para 68,86%. A ausência de políticas públicas e a mobilidade estrutural e geográfica da população para as grandes cidades geraram transformações no espaço urbano do país. O intenso processo de industrialização e urbanização, expansão da classe média, assalariamento, produção de bens de consumo durável, além de forte intervenção estatal na vida econômica e política, tem como consequência um acentuado crescimento populacional urbano marcado pela dinâmica expressa do binômio “crescimento e pobreza”.

Principais cidades, como São Paulo e Rio de Janeiro, que desempenhavam papel de metrópoles nacionais, sofreram influências do urbanismo sanitaria e tiveram através de seus engenheiros urbanistas uma reinterpretação da questão social dos pobres, inserindo na administração municipal o tema da rentabilidade do solo urbano e da produção imobiliária como negócio (Rolnik, 1996).

Na década de 80, as fontes de financiamento esgotadas, o declínio econômico, o enorme contingente populacional, a exigência de postos de trabalho e a periferização de aglomerados humanos representaram significativas modificações no processo de urbanização

das regiões brasileiras. Como resultado, ampliou-se a segregação espacial e a exclusão social no país.

Os anos 90 reproduziram grandes mudanças na esfera econômica e no âmbito político-institucional das cidades mundiais. A globalização, com a internacionalização da economia; a reestruturação produtiva e a revolução tecnológica; bem como a hegemonia do setor financeiro, marcaram também o Brasil contemporâneo. Com uma clara submissão ao capital financeiro, limitou-se o crescimento do setor produtivo.

A competitividade na economia, gerando ameaças e procurando inovações constantes; a redefinição na acessibilidade dos produtos e do comércio, com um fluxo de grande mobilidade; a produção com menos mão-de-obra e com trabalhadores mais qualificados e polivalentes; a homogeneização de padrões de produção; a pressão pela flexibilização de regras e normas; enfim, um conjunto de novos fatores influenciaram o padrão comportamental e de desenvolvimento das cidades, abrindo espaço para o neoliberalismo.

As estratégias de desenvolvimento econômico local e regional são propostas em novos instrumentos, como os Planos Estratégicos de Cidades e outros similares. O desenvolvimento sustentável, presente em praticamente todos os discursos, vira uma meta a ser atingida no âmbito municipal e estadual. À sustentabilidade ambiental, descrita nas agendas mundiais, confrontam-se os grandes problemas sociais.

A competitividade e a descentralização de recursos dão às cidades o perfil de empresas, o que inclui um contato direto com agências multilaterais de financiamento e um comprometimento com as agendas mundiais. O desenvolvimento econômico como elemento fundamental para o desenvolvimento social foi lugar comum em discursos e ações do poder local em várias cidades do Brasil. Para a viabilidade econômica de projetos, consolidaram-se parcerias com o setor privado, por exemplo, em operações urbanas e em estratégias de marketing para oferta da cidade. A cidade assume o papel de mercadoria, com a finalidade de conseguir gerir os seus gastos.

É neste cenário que procuro abordar a questão da legalidade urbanística e os mecanismos de regularização e flexibilização das normas. O capítulo inicial trata da **adequação da legislação de uso e ocupação do solo** considerando as novas agendas para o planejamento urbano e a **lógica da administração urbana** em um contexto de descrédito por parte dos técnicos do poder público em relação ao cumprimento das leis urbanísticas e a visão do empresariamento como possibilidade de progresso e desenvolvimento para a cidade.

São abordados também os **critérios de flexibilização e simplificação** da legislação de uso e ocupação do solo no território municipal. As maneiras com que os municípios

enfrentam ou desconhecem o avanço da cidade real, lidando com a dificuldade de administrar a informalidade e o crescimento de demandas de infra-estrutura, servem de alimento aos discursos da flexibilização, dando às normas o papel de vilão frente à dualidade do meio urbano (a ocupação formal e informal da cidade).

O item seguinte apresenta as **lacunas deixadas pela legislação na utilização do espaço urbano** com considerações quanto ao uso e ocupação do solo a partir de normas hoje em vigor, que algumas vezes negam a história do meio urbano. Sendo assim, quando não apropriadas pela população, podem se caracterizar em um dos fatores da irregularidade urbanística.

O capítulo sobre **a irregularidade e a excepcionalidade** observa a aplicação de instrumentos de regularização, de flexibilização e de simplificação, tendo como estudo de caso a Cidade do Rio de Janeiro. Tem como objetivo demonstrar como a norma simplificada e flexibilizada pode ser utilizada para produzir a irregularidade sob a sua tutela.

A irregularidade no uso e ocupação do solo na Cidade do Rio de Janeiro, o crescimento da cidade e a sua relação com as áreas informais como as favelas e os loteamentos irregulares e clandestinos é tratada sob a ótica da legislação de uso e ocupação do solo. Longe de ser um processo desencadeado apenas pela irregularidade urbanística, as áreas de assentamentos populares configuram territórios onde essas normas inexistem.

São colocados **alguns exemplos de instrumentos de regularização e legalização** que são formulados e implementados com a finalidade de trazer à regularidade as áreas informais, porém outros são destinados a possibilitar a legalização de edificações e a implantação de empreendimentos que contrariam a legislação em vigor.

Por fim, o capítulo que trata da **expansão da cidade pelas edificações de pequeno e médio porte** através do Decreto Municipal Nº 9.218/90 tem por objetivo discutir a questão sobre a aplicação deste instrumento de caráter temporário, que já dura mais de uma década na Cidade do Rio de Janeiro, e que é destinado a legalização de edificações com obras concluídas em áreas com população de menor poder aquisitivo, que apresentam uma determinada tipologia de imóvel.

O que é o Decreto Nº 9.218/90, a defesa e o ataque de sua aplicação, além das **legalizações** concedidas com os benefícios do Decreto nos anos de 1992 e 1997; são itens desenvolvidos a fim de construir subsídios mais concretos para discussão em torno de uma legislação de simplificação que vem sendo prorrogada sem que seja feita uma análise de suas causas e efeitos no uso e na ocupação do solo na Cidade.

Através deste instrumento se tornou possível a legalização de edificações residenciais e não residenciais – desde que de complementariedade ao uso residencial –, não afastadas das divisas do lote com até dez unidades. O uso misto (restrito a apenas algumas áreas da Cidade), a existência de mais de duas unidades e a ausência de vagas de garagem, são alguns dos elementos que fazem com que esse tipo de construção não obtenha a aprovação pelo setor de licenciamento do Município, uma vez que contraria parâmetros da legislação urbanística vigente. Porém, a demanda por legalizações desse tipo e sua localização no território municipal – áreas menos abastadas; parece sinalizar que, embora as normas neguem, a população continua construindo suas casas num processo temporal particular – limitado às suas possibilidades financeiras, dividindo seus lotes como pequenas vilas, e aproximando o trabalho do seu local de moradia – com o uso misto.

As críticas à aplicação do Decreto Nº 9.218/90 por parte de alguns dos técnicos do poder público municipal vão desde o fato de que as legalizações em determinadas áreas da Cidade suplantam o licenciamento (dado significativo, se comprovado, para análise e revisão na legislação) e de que o instrumento estaria sendo utilizado por empresas para serem executadas edificações à margem da legislação em vigor. Vale dizer que, neste último caso, é função deste mesmo setor de licenciamento, a fiscalização urbanística, que tem como atribuição acompanhar a expansão da Cidade e adotar as providências para as obras iniciadas sem a licença para serem feitas.

Por outro lado, alguns técnicos defendem o Decreto, principalmente pela simplificação dos procedimentos que contém, como a utilização de um formulário que substitui as plantas de arquitetura, permitindo o acesso à legalização de edificações às faixas de população menos favorecidas, como as que se situam em loteamentos de baixa renda regularizados pela Prefeitura.

Visando obter um cenário da regularização de edificações residenciais e não residenciais, consideradas de pequeno e médio porte – por apresentarem áreas de até 1.000 m² e no máximo três pavimentos; foram realizados levantamentos quanto às legalizações concedidas quando era permitido apenas o uso residencial (1992) e com os usos residenciais e não residenciais permitidos (1997).

Finalmente são apresentadas as conclusões e comentários finais.

Foram ainda anexados ao trabalho cópias das leis e decretos citados, além de um mapa da Cidade do Rio de Janeiro com a localização das áreas em que são permitidas as legalizações concedidas com os benefícios do Decreto Nº 9.218/90.

2. A ADEQUAÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

As regulamentações sobre as atividades de uso e ocupação do solo urbano passaram de restrições associadas a perímetros (central, urbano, suburbano e rural) para restrições associadas ao controle funcional por zonas de uso, do conjunto da cidade dividido por zonas que separam atividades, funções e segregam usos. Esta política toma forma na década de 70 e seus conceitos influenciam a construção de espaço em inúmeras cidades brasileiras (IPEA, 1996).

Os instrumentos criados a partir do urbanismo racionalista, com a visão de que o planejamento urbano, apenas por seus atos legais, atenderia e poderia realizar o ordenamento do território, além de controlar o seu uso e a sua ocupação, funcionam até hoje na rotina da administração de nossas cidades. Dentre eles, os principais utilizados pela legislação urbanística tradicional são Leis, Decretos ou Regulamentos que definem para a área urbana dos municípios o zoneamento, o parcelamento do solo e as normas para a construção de edificações.

Funcionando como referência para uma cidade idealizada, o conjunto de normas urbanísticas que busca regular a produção do espaço da cidade não tem conseguido acompanhar a expansão de seu ambiente construído.

A modernização sócio-espacial estabelece as diferenças na dotação de infra-estrutura e de acessibilidade, transformando a cidade em um campo de conflitos e de interesses contraditórios, criando territórios fragmentados intra-urbanos, permitindo apropriações de controle político. Os problemas enfrentados pelas cidades são tratados de forma sazonal, especialmente nos períodos das eleições, dos orçamentos e dos programas públicos. E as normas também sofrem as interferências dos vários momentos políticos e dos interesses dos vários agentes que atuam no espaço urbano.

No contexto brasileiro – de carência de equipamentos e serviços de infra-estrutura urbana –, a disponibilidade desses equipamentos é fortemente disputada, constituindo um dos principais fatores diferenciadores do preço da terra urbana (IPEA, 1996).

Priorizando a discussão da relação do ambiente construído com as classes sociais, Harvey (1982) considera que a noção de ambiente construído é muito mais abrangente do que a construção de imóveis. O espaço urbano incorpora o conflito na produção e na apropriação, na maneira que se dá a sua utilização (totalidade das estruturas físicas – casas, ruas, fábricas, escritórios, sistema de esgotos, parques, jardins, equipamentos culturais, de saúde e

educacionais). Além do espaço como condição básica de vida, elementos como habitação, transporte e lazer tornam-se importantes, e são, na maioria das vezes, objeto de disputa e de segregação no ambiente construído da cidade; o seu custo e a sua qualidade afetam direta e indiretamente o padrão de vida da força de trabalho dos cidadãos que compartilham a cidade.

Os anos 80 arcam com um contexto urbano marcado pelo fim do desenvolvimentismo e pela emergência de um novo arranjo internacional, que traz como consequência a ampliação da desigualdade (Maricato, 1996). A dinâmica de transformação de grandes cidades mundiais iniciou-se com a hegemonia do setor financeiro, atuando de maneira informacional, especulativa e privilegiando a comunicação. Estas mudanças ocorreram também nas tendências de espacialização, na estrutura social das cidades e seu rebatimento no espaço. As mudanças no setor econômico, ligadas ou não aos processos internacionais, promoveram reestruturações internas na economia nas diversas esferas de poder – nacional, regional e local; além de modificações em suas políticas urbanas.

O processo do empreendedorismo de cidades trouxe para a pauta municipal modelos de crescimento que vêm fortalecer o mercado econômico e não a cidade como o centro das atenções das ações públicas.

Com problemas urbanos graves, como desemprego, pobreza e ocupação desordenada, as cidades brasileiras incorporaram às suas agendas atividades que pudessem vir a trazer recursos para serem administrados por elas próprias, a fim de gerar posições econômicas relativas entre outras cidades competitivas.

Considerando a busca por *um planejamento de curto prazo e de ações pontuais* e pela *inserção no contexto competitivo*, a administração municipal da Cidade do Rio de Janeiro elaborou o Plano Estratégico, apresentado como um projeto de cidade que abrange a participação cidadã. Porém, o Plano teve uma discussão limitada e restrita a alguns membros da sociedade, e demonstra a clara intenção de alavancar economicamente a cidade para um espaço no mercado global. Para tanto, alterou a Política Urbana do Município, deixando de lado a Lei Orgânica e o Plano Diretor - instrumentos regidos, em boa parte, por princípios redistributivos -, implementando condutas de flexibilizações e intervenções locais isoladas. Atualmente, o Plano Estratégico 2001/2004 vem sendo discutido por áreas, com a proposta de se criar 12 planos estratégicos regionais, “visando inserir a cidade como um todo na nova conjuntura econômica, social e tecnológica global”. Nota-se uma nova busca pela competitividade no mercado “de cidades adaptáveis, receptivas e capazes de inovar” (PECRJ/PCRJ, 2002).

Para Maricato (2000), nunca é demais repetir que não é por falta de planos nem de legislação urbanística que as cidades brasileiras crescem de modo predatório. Um grande aparato regulatório normatiza a produção do espaço urbano no Brasil, e são formulados por corporações profissionais que desconsideram a condição da ilegalidade em que vive grande parte da população urbana em relação à moradia e à ocupação da terra, demonstrando que a exclusão social passa pela lógica da aplicação discriminatória da lei.

Um instrumento é uma ferramenta que pode ser bem ou mal utilizada, conforme a situação ou o problema a resolver e conforme quem dela se utiliza de acordo com os seus interesses. Certos instrumentos tradicionais como uma legislação de zoneamento pode ser um dos fatores a elevar o preço da terra, dificultando o seu acesso à população de baixa renda; pode aumentar os percursos diários casa-trabalho, aumentando o custo do deslocamento e do transporte coletivo; pode estimular a extensão horizontal da cidade aumentando o custo da infra-estrutura, etc. (IPEA, 1996).

Na maior parte das vezes, a legislação agrupada nos códigos ou atomizada em decretos e leis limitou-se a referendar os caminhos espontâneos do crescimento da cidade e as tendências já existentes, além de concretizar as expectativas de grupos ligados ao setor da construção civil. (Rezende, 1996).

A reformulação de leis e a criação de novos parâmetros para as construções vêm revestidos do imediatismo e da superficialidade de ajuste do tempo que inclui o sentido econômico como prioritário para o desenvolvimento das cidades. A constatação de que a dinâmica dos fenômenos urbanos é muito mais veloz que as respostas apresentadas pelos instrumentos de planejamento, questiona as práticas desta função, ressaltando a necessidade de se conceber e gerir novas formas de organização de cidades.

Em um cenário em que as administrações municipais têm que atuar no enfrentamento da ocupação urbana irregular, mesclado com os interesses em ampliar as reservas financeiras públicas; as teorias urbanísticas clássicas dão lugar a propostas de um *planejamento* que, a princípio, se caracteriza por ser *diferente daquilo que se fez*: devendo ser útil e prático, referindo-se a problemas prementes do momento como a objetivos sociais ou econômicos futuros e ser o mais transparente possível – democrático (IPEA, 1996).

Nos anos 90 a crítica dos agentes municipais ao controle urbano exercido através do planejamento chamado tradicional, com instrumentos que regulamentam o uso e a ocupação do solo, enfatiza a rigidez dos Planos e das Leis, a dificuldade de acompanhar a dinâmica urbana e a necessidade da participação dos diferentes atores da realidade urbana. Estas críticas

têm servido de base para propostas que destacam a criação de mecanismos que confirmam ao poder público local maior flexibilidade, agilidade e velocidade em suas ações.

Na Cidade do Rio de Janeiro, embora existam muitas opiniões contrárias aos instrumentos existentes que regulam o uso e a ocupação do solo urbano, as iniciativas de inovação e adequação ainda se restringem em formas diferenciadas de tratar as consolidações do meio construído – através das regularizações; e na criação de diferenciais para a construção de grandes e médios empreendimentos que possuam recursos para pagar as contrapartidas pelas exceções que se fazem às normas vigentes; ou ainda aqueles que, declarando o vínculo à política habitacional municipal, têm o privilégio de se utilizar de uma legislação específica mais flexível. Convivendo com esta realidade, além da existência de um Plano Estratégico, o planejamento hoje busca formas de conviver com a frustração de não ter conseguido acompanhar o crescimento da cidade e com a pressão de acompanhar as vontades políticas baseadas fundamentalmente em gerir recursos.

O planejamento urbano busca promover e concretizar em suas atividades o diálogo entre as leis que acompanham o atual desenvolvimento urbano no Brasil: a **Constituição Federal de 1988** (Capítulo da Política Urbana – artigos 182 e 183) – quando os municípios passam a ser unidades políticas da Federação, possibilitando a elaboração de suas próprias Leis Orgânicas e a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes; a **Lei Orgânica Municipal** – onde o uso e a ocupação do solo são disciplinados de acordo com as diretrizes para o desenvolvimento do Município, particularmente quanto ao seu aspecto urbano; e o **Plano Diretor** – que a partir da Constituição Federal de 1988 passa a ser o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, tornando-se obrigatório para cidades acima de 20.000 habitantes. O Plano Diretor estabelece as diretrizes, objetivos, metas, projeções, recursos e instrumentos para a realização da política urbana do município, devendo buscar o atendimento às funções sociais da cidade. Além destes, existem os Planos Plurianuais de Investimentos e os orçamentos anuais, bem como o sistema de informações e de gestão.

A Lei Federal 10257/2001 – **Estatuto da Cidade** – que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da Política Urbana, embora aprovada e legitimada ainda não conseguiu exercer de fato o seu papel. Alguns de seus instrumentos já utilizados em algumas cidades como a *outorga onerosa do direito de construir*, a *transferência do direito de construir* e as *operações urbanas consorciadas* são objeto de avaliações precárias e de muitas críticas. Outros, não conseguiram ser

regulamentados pelos municípios e continuam fazendo a pauta de inúmeras discussões jurídicas. Mesmo tendo como princípio a função social da cidade e da propriedade urbana, os instrumentos do Estatuto, em muitos casos, estão sendo vistos como fator de arrecadação para as administrações locais, a fim de alavancar, por exemplo, projetos de infra-estrutura em áreas de valorização imobiliária.

Com a aprovação do Estatuto, tem-se discutido as prioridades e projetos públicos, que hoje visam fortalecer a imagem da cidade para o mercado global, passando-se a se ter um olhar estreito para os problemas urbanos e sociais. As maiores cidades brasileiras continuam debatendo a aplicação dos instrumentos do Estatuto e não se tem um consenso normativo nem jurídico em torno do que dispõe a Lei, uma vez que traz conceitos que contradizem as políticas urbanas atuais, indutoras basicamente do mercado e das políticas diferenciais de localidade.

Por ser o Estatuto da Cidade uma expressão de ideários de períodos anteriores às Leis Orgânicas Municipais, aos Planos Diretores, e à onda neoliberal que atingiu o planejamento urbano; a sua aprovação constitui uma possibilidade de inversão de diretrizes hoje difundidas para a gestão da cidade. Os valores que orientam o Estatuto traduzem compromisso com a justiça social, o fortalecimento do poder público e a participação do habitante na definição do futuro da cidade (Ribeiro, 2001).

2.1 A LÓGICA DA ADMINISTRAÇÃO URBANA MUNICIPAL

O planejamento e, em especial, o planejamento urbano, não rende dividendos políticos. Ao contrário, tira dos administradores o poder de decidir de forma isolada do conjunto de diretrizes estabelecidas pelo processo de planejamento. Existe, ainda, de forma constante, uma tentativa de bloquear o planejamento antes da etapa de implementação. Pois, parece ser permitido planejar, mas não parece ser permitido executar as propostas de planejamento (Rezende, 1996).

Mesmo com várias instâncias de governo envolvidas no desenvolvimento urbano de cidades, cabendo ao Estado a gestão da coletividade e a promoção da integração urbanística, existem práticas institucionalizadas pelo sistema administrativo que perpetuam no funcionamento dos diversos setores – barreiras financeiras e jurídicas impostas a partir de atividades burocráticas.

Para Coutinho (1999), a globalização e as novas tecnologias mudam significativamente a noção de tempo. A volatilidade que caracteriza esta nova ordem econômica torna muito difícil o planejamento de longo prazo. Desta forma o planejamento estratégico aparece cada vez mais como uma ferramenta importante, justamente porque pretende aumentar a produtividade das decisões governamentais.

A vitória da chamada ideologia neoliberal, nos anos 1980 e 1990, é incontestável: argumenta-se que a desregulamentação e as idéias de flexibilização devem assegurar liberdade às forças do mercado, pois daí decorreria o equilíbrio (Maricato, 2000).

Em contraponto, existe, ainda, um grande desconhecimento da população quanto à legislação de uso e ocupação do solo, que é complexa e turva. Tendo em vista o não conhecimento e o não entendimento, torna-se mais difícil cumprir a lei. Este desconhecimento se agrava com a vivência confusa da permissão ou não permissão da administração pública, uma vez que possuir a regularidade fiscal (inscrição no cadastro imobiliário e pagamento do IPTU ou obtenção de alvará provisório de funcionamento) não significa ter a regularidade urbanística do imóvel.

Para grande parte dos técnicos que lidam com as questões urbanas, seja pelo controle urbano, seja pelo planejamento, o descrédito de suas funções associado ao crescimento informal de áreas da cidade, prescreve que a sobrevivência se fará com mudanças, sejam elas quais forem. O risco de se mudar e se absorver o ideário repetitivo das soluções imediatistas é se perder o senso da razão do Estado existir, de pensar a cidade para os seus cidadãos, sejam eles quem forem.

Como nos diz Maricato (1996):

A própria estrutura da administração municipal é partida. Os órgãos responsáveis que trabalham com habitação popular convivem com a ocupação clandestina, as favelas, cortiços e os loteamentos. Enquanto os órgãos que se encarregam da cidade formal fazem análises minuciosas de cada projeto que solicita licença para construção dentro da ordem legal. O processo pode levar um ano entre estágios de análises em vários departamentos municipais para conseguir ou não a autorização para a construção. De um lado imprevisto, carência de recursos diante da gigantesca demanda de problemas acumulados na cidade clandestina e irregular; de outro, rigor normativo e ação cartorial.

A prática contestada do planejamento tradicional passou a cooperar com a idéia de incentivos ao desenvolvimento, a começar pela flexibilização urbanística. As normas urbanísticas planejadas teriam que dar lugar à legalização de áreas já consolidadas e à adequação da legislação às solicitações do mercado imobiliário, que “virou” o grande alavancador de recursos financeiros a serem aplicados no meio urbano.

Segundo Oliveira (2003), os planejadores duvidavam de seu papel na geração de outros vetores de desenvolvimento e passavam a se ver como agentes públicos que deviam saber responder com a velocidade necessária às demandas do mercado.

Em um Seminário realizado em outubro de 2002 com profissionais da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro¹, referente ao quadro da irregularidade urbanística, arquitetos e engenheiros municipais apontaram níveis inter-relacionados quanto à legislação:

- a irregularidade substantiva (transgressão de parâmetros urbanísticos) e a irregularidade de procedimentos (documentação específica e tramitação por vários órgãos);
- a ênfase na leitura da dinâmica urbana como dinâmica de mercado, com uma concepção de quem trabalha com o controle urbanístico mais favorável à submissão ao mercado do que ao papel mais propositivo e regulador que caberia ao planejamento; e
- a questão do privilegiamento da legalização pelo licenciamento, restando aos técnicos aprovar o que está feito. A maior benevolência e facilidade conferidas à legalização alimenta retroativamente o uso indiscriminado do recurso da legalização. (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002).

Sem um compromisso entre os Planos Diretores (normativos) e o controle urbanístico, assim como é frequente não haver relação entre as equipes técnicas de planejamento e as de fiscalização, fica mais complicado garantir o cumprimento das leis de uso e ocupação do solo. Verifica-se aí a distância de quem pensa a cidade e quem a operacionaliza. (Maricato, 2000).

Não é surpreendente que no Documento final do estudo realizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, a respeito da *caracterização da irregularidade urbanística, edilícia e fundiária na Cidade*, sejam identificadas questões como a inadequação do quadro técnico dedicado ao controle urbanístico para o atendimento às demandas atuais, com um trabalho de forma individualizada e com rígida hierarquia, distanciado das práticas modernas de gerenciamento; bem como a grande fragmentação institucional, com orientações

¹ Este Seminário foi parte integrante da pesquisa sobre *Caracterização da Irregularidade Urbanística, Edilícia e Fundiária: Subsídios para a Regularização na Cidade do Rio de Janeiro*, produzida pela Secretaria Municipal de Urbanismo através de recursos do PROAP / BID. Esta pesquisa foi realizada pela empresa AGRAR, tendo como coordenadora Sônia Azevedo Le Cocq D'Oliveira e como consultores: Adauto Lúcio Cardoso, Antonio Tadeu Ribeiro de Oliveira, Célia Ravera e Luciana Corrêa do Lago.

contraditórias e diferenciadas, e um desconhecimento recíproco de decisões, ações e programas dentro do mesmo órgão ou de outros da administração municipal.

2.2 CRITÉRIOS DE FLEXIBILIZAÇÃO E SIMPLIFICAÇÃO DAS NORMAS

O paradigma da flexibilização (tanto na produção quanto no mercado), substitui o da rigidez, característico da produção massiva fordista (Harvey, 1993).

A política urbana dos anos 90 em alguns municípios procura insensatamente atender a agenda prescrita pelo Banco Mundial, que, com a pretensão de orientar os financiamentos internacionais para o mundo periférico, menciona a necessidade de flexibilizar a regulamentação urbana como forma de eliminar obstáculos à atividade privada e aumentar a produtividade urbana. É impressionante como esses dogmas se embrenharam no quadro normativo que foi produzido a partir dessa lógica.

A competitividade entre cidades ressalta a necessidade de atuação através de ações pontuais e específicas, como são demonstradas as demandas do planejamento estratégico. Instâncias de articulação e negociação têm interferido na formulação de políticas públicas e na concepção de parâmetros urbanísticos que permitam maior fluidez à implementação de estratégias voltadas à captação de recursos na realização de ações do poder público sob a sua discricionariedade.

Nasce o *planejamento flexível*, como aquele capaz de estar atento à dinâmica própria da cidade, o que implica um maior esforço gerencial, mas também em um aumento do potencial de acerto do que se planeja (IPEA, 1996). Com a realidade urbana de países como o Brasil, que combina regulação excessiva e detalhada para o mercado formal imobiliário que é bastante excludente, com total desregulação e abandono da maior parte do solo urbano (Maricato, 1996), é difícil pensar em um planejamento que atenda por flexível e que promova a igualdade de condições de vivência para a população na cidade.

Neste cenário a flexibilização da legislação urbanística surge como uma alternativa miraculosa, justificada perante o necessário desenvolvimento da cidade, a geração de empregos e a aplicação de investimentos privados. O código de conduta de alguns profissionais municipais inseridos no contexto “moderno e atual”, atentos ao *novo modelo de planejamento é flexibilizar para não engessar*.

No Rio de Janeiro a herança de uma legislação da década de 70, que até hoje se mantém sem que se consiga ter uma visão clara de todas as suas exceções, alimenta o discurso

de que a legislação é obsoleta e que, mesmo sem o conhecimento mais específico de seus conflitos e a análise de sua aplicação nas áreas da cidade, precisa ser flexibilizada.

Uma das questões quando se trata da flexibilização da legislação é o acesso a essas normas. Normalmente os instrumentos de flexibilização estão associados a contrapartidas que somente minoria da população tem informação e é capaz de atendê-las.

Quanto à simplificação do excessivo número de regulações, é importante que a formulação de uma legislação de uso e ocupação do solo possa abranger uma sistematização das leis em vigor, de maneira a superar o universo de conflitos e superposições.

Simplificar é, sobretudo, decodificar os instrumentos de planejamento urbano. Afinal, planejamento é atividade meio. As pessoas vivem e veem a cidade de modo diverso daqueles que a planejam. Criar regras e normas incompreensíveis é contribuir para que sejam burladas. As pessoas precisam entender o que se exige com determinadas normas, que devem ser explicitadas (IPEA, 1996).

Os critérios de flexibilização das normas têm intenções antagônicas; por um lado atingem a questão da regularização de áreas de assentamentos informais ocupados por população de baixa renda e de edificações situadas em locais que foram objeto de programas de regularização ou que, mesmo localizadas em áreas formais da cidade, estão construídas em bairros considerados de baixo e médio-baixo poder aquisitivo em relação a média de renda do Município. Por outro lado, a flexibilização também é utilizada para concretizar estratégias de ações que a rigidez da legislação muitas vezes dificulta, tendo-se a alteração de parâmetros urbanísticos justificada como uma das possibilidades de adaptação aos novos paradigmas da competição entre cidades.

3. LACUNAS DEIXADAS PELA LEGISLAÇÃO NA UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO na Cidade do Rio de Janeiro

Quanto aos decretos e leis que formam a legislação urbanística no Rio de Janeiro, se poucos foram aqueles que traduzem intenções de planejamento, nenhum é exemplo de mudança de conceitos ou de relações no campo social e econômico (Rezende, 1996).

Mesmo com a elaboração e edição do Plano Diretor em 1992, até hoje a legislação urbanística da Cidade do Rio de Janeiro, que data da década de 70 não sofreu revisão. Mesmo leis novas como os Projetos de Estruturação Urbana – PEUs, ainda consideram condições urbanísticas estabelecidas no Regulamento de Zoneamento – Decreto Nº 322/76.

Atendendo a recomendações contidas no Plano Diretor, foram elaborados PEUs para alguns bairros da Cidade, porém dos que foram encaminhados à Câmara de Vereadores, após a promulgação da Lei Orgânica Municipal de 1990 – que determina que as matérias referentes ao uso do solo sejam aprovadas por lei complementar municipal, nenhum foi aprovado. Este fato vem colaborar com a descrença no planejamento normativo, além de ocasionar a permanência em vigor da legislação dita obsoleta, garantindo a edição de exceções.

Além disso, a legislação urbana no Rio de Janeiro desde a década de 70 vem negando formas de construção populares em áreas infra-estruturadas, como é o caso das vilas. O Decreto 6.000 de 1937 tratava de aproveitamento de terrenos considerando a construção de grupos de edificações denominadas “vilas”, vinculando a construção das casas à aprovação do plano de conjunto da vila.

Com a edição do Regulamento de Parcelamento da Terra – Decreto Nº 3.800 de 1970, o plano de vila foi excluído da tipologia de parcelamento, restando apenas a abertura de novos logradouros e o licenciamento de loteamentos e desmembramentos. Em seguida o Regulamento de Zoneamento – Decreto 322 de 1976, determina que o número de edificações não afastadas das divisas em um mesmo lote será de duas edificações unifamiliares ou de uma edificação multifamiliar. As edificações afastadas das divisas não estão sujeitas à limitação e serão tratadas como grupamentos, devendo atender à legislação para esta tipologia.

Descaracterizando uma forma de ocupação historicamente consolidada pela Cidade, estes instrumentos serviram aos interesses de verticalizar as edificações e criar o *boom* imobiliário que favoreceu as grandes construtoras e induziu a construção de inúmeros prédios.

O mercado investiu em áreas da Cidade onde o retorno financeiro fosse garantido, esquecendo as áreas populares, tanto quanto às melhorias urbanísticas da época, como pela legislação elitista, deixando de considerar a *importância do papel desempenhado pelo assentamento residencial da população de baixa renda na consolidação de um padrão periférico de urbanização* (IPEA, 1996). Veremos depois o reflexo desse esquecimento nas construções irregulares legalizadas através do Decreto Nº 9.218/90.

A legislação restritiva sempre tendeu a perpetuar a condição exclusiva de uso residencial a bairros valorizados pelo capital imobiliário. Existindo, ao mesmo tempo, a formalização de condições desvalorizadas de moradia em alguns bairros desprestigiados pela precariedade de infra-estrutura e de equipamentos públicos.

A desigualdade das condições urbanísticas funciona como grande indexador de valor para os imóveis nos mercados segmentados. O investimento imobiliário constitui uma estratégia de sobrevivência e a possibilidade de ascensão social. Inseridos neste contexto, boa parte dos subúrbios foi edificada “fora das normas”. (Rolnik, 1996).

Uma questão importante a se considerar no vácuo deixado pela imposição de parâmetros urbanísticos excludentes é a influência significativa nos preços dos terrenos. Lotes que não têm aproveitamento construtivo perdem seu valor. Nos bairros ocupados pela população de baixa renda, onde predomina o modo horizontal de ocupação dos terrenos, a limitação de duas edificações no lote acabou por incentivar a irregularidade.

Um outro fator relevante são as normas genéricas de parcelamento do solo da Lei Federal 6.766/79 alterada pela Lei Federal 9.785/99, que trouxe a possibilidade de se criar percentuais de áreas públicas a partir de estudos de densidade locais. No caso do Rio de Janeiro, mesmo com discursos afirmativos, sem base empírica, de que o motivo de grande parte da irregularidade de loteamentos é o impedimento de se cumprir, por parte dos loteadores, os 35% de doação para áreas públicas determinado pela Lei Federal de 1979, a Lei 9.785/99 serviu apenas para que se retornasse à condição anterior do Regulamento de Parcelamento da Terra – Decreto 3.800/70, onde o percentual desta exigência é bem menor (6% para loteamentos superiores a 30.000 m², excluindo-se as áreas de logradouros).

Mesmo estando em vigor desde 1999, ainda não foi levantada a questão sobre a aplicabilidade dos 6% de doação para áreas públicas ter diminuído a irregularidade do parcelamento da terra na Cidade. De acordo com os dados do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos, existem mais de oitocentos loteamentos irregulares e clandestinos atualmente em todo o Município.

Esquecidos até a presente data, os estudos de densidade locais não foram considerados primordiais pela administração municipal, que vem aplicando, três décadas depois, em áreas de acelerada expansão da Cidade, as normas editadas em 1970.

Desta forma, visando estabelecer novos parâmetros para percentuais de doação de áreas públicas e de construção de escolas para toda a Cidade – genericamente, o Executivo Municipal encaminhou recentemente à Câmara de Vereadores, um Projeto de Lei que exige a doação de 15% da área do terreno para loteamentos acima de 30.000 m² e de 10% para os inferiores a 30.000 m², excluídas as áreas de logradouros projetados.

4. A IRREGULARIDADE E A EXCEPCIONALIDADE

Da relação entre poder público e iniciativa privada em diferentes momentos históricos estabeleceram-se práticas urbanísticas que marcaram decisivamente os processos de expansão urbana. Evidenciaram uma questão recorrente: a desobediência às normas previstas, gerando irregularidades. Revelaram também, o papel restrito das diretrizes de planejamento urbano: o desequilíbrio na aplicação de investimentos públicos; a defasagem entre a formulação de leis e a capacidade de implantar mecanismos de gestão eficientes para acompanhar e fiscalizar seu cumprimento (IPEA, 1996).

Segundo Maricato (2000), a ocupação ilegal de terra urbana é não só permitida como parte do modelo de desenvolvimento urbano no Brasil. Ao lado da detalhada legislação urbanística é promovido um total *laissez-faire* na cidade ilegal, que cresce com baixíssima ou nenhuma qualidade urbanística. O descolamento entre a norma e o fato suscitam estranheza a qualquer analista diante deste concreto urbano ignorado.

Em um contexto de rápida expansão urbana, a irregularidade e a clandestinidade demonstram ser o processo mais *eficiente* para a provisão de habitação para parcelas significativas da população urbana. Os espaços ocupados à margem das leis urbanísticas de uso e ocupação do solo, vivem sob um acordo tácito entre os atores: o poder público que não fiscaliza efetivamente, o morador que ignora a existência de normas e controles, estando interessado em um lugar para morar, e os loteadores e agentes imobiliários que lucram com a irregularidade e colocam no mercado produtos abaixo do custo, acessível a parcelas significativas da população pobre exatamente por não cumprirem as normas instituídas (IPEA, 1996).

Ao se considerar os diferentes significados dos termos amplamente utilizados quando se trata da legislação urbanística, vale demonstrar as inúmeras formas de sua interpretação:

- **Irregularidade** – trata-se da falta de regularidade; procedimento, ação ou situação irregular; inconstante, desigual, contrário à lei ou à justiça;
- **Excepcionalidade** – quando há ou constitui ou envolve exceção; incomum; extraordinário; que goza de exceção;
- **Simplificação** – tornar simples, tornar fácil ou claro, reduzir a termos menores ou mais precisos; e
- **Flexibilização** – tornar flexível; facilidade de ser manejado, maleabilidade.

A transformação de uma situação de irregularidade em excepcionalidade, através de instrumentos de simplificação ou flexibilização de uso e ocupação do solo, promove a uma posição incomum, de exceção, o que era desigual e não regular, criando uma nova condição afeta à legalização ou à regularização do que existia à margem das leis. Neste caso, há o privilégio da alteração da sua condição original. Este é um debate presente entre os profissionais que tratam a questão urbana, onde alguns acreditam que, se aplicada indiscriminadamente a excepcionalidade, a irregularidade aumentará à espera de normas de simplificação ou flexibilização.

Teme-se, por exemplo, que uma política de regularização em larga escala, como uma nova forma de administrar o desenvolvimento urbano, possa encorajar práticas ilegais e constituir uma abdicação por parte dos poderes públicos de promover a lei urbana.

A Cidade do Rio de Janeiro apresenta um alto grau de complexidade em sua legislação urbana, com problemas de várias ordens, cujas consequências são a produção de ilegalidades ou irregularidades de difícil equacionamento, como o excesso regulatório da legislação – que dificulta a compreensão dos objetivos e dos formatos legais gerando um descumprimento de suas disposições, seja por ignorância ou pela extrema dificuldade burocrática; a ultrapassagem consciente dos limites do uso e ocupação do solo visando uma valorização imediata da terra e da construção – por exemplo os loteamentos irregulares de classe média; e a produção da cidade para a população de baixa renda, à margem das leis (IPEA, 1996).

4.1 A IRREGULARIDADE NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

De acordo com os dados do Censo 2000, o total da população residente no Município do Rio de Janeiro é de 5.857.904 habitantes. Na década de 90, a população residente na Cidade cresceu 6,88%, enquanto a população residente em favela cresceu 23,80%. (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002).

Para Harvey (1989), a urbanização é um conjunto de processos sociais que se dão no espaço e que também configura certos arranjos institucionais, formas legais, sistemas políticos e administrativos, hierarquias de poder e similares. Em todos os aspectos há uma contínua tensão entre forma e processo, sujeito e objeto, atividade e coisa.

A dualização espacial demonstra a segregação social e cria um padrão de consumo de moradia específica, de enclaves territoriais, onde só convivem os “iguais”, em territórios demarcados na cidade. Esse modo de viver, de certa maneira, é experimentado pelos pobres e pelos excluídos, segregados e concentrados em locais específicos, porém sem atrativos financeiros, como conjuntos habitacionais, loteamentos e favelas.

A irregularidade tem causas macro-estruturais, entre as quais se destacam a desigualdade social e o alto custo da habitação em relação ao nível geral de rendimentos, o que se agrava com a ausência de políticas públicas que viabilizem o acesso à terra, a alternativas habitacionais ou ao financiamento (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002).

O loteamento ilegal, predatório ao meio ambiente e que acarreta deseconomias profundas para as metrópoles brasileiras, uma vez que promove a ocupação extensiva sem serviços, infra-estrutura urbana ou áreas livres, era (e ainda continua sendo) a forma de acesso do trabalhador pobre a propriedade urbana (Maricato, 1996).

Para todo o país, com a aprovação da Lei Federal Nº 10.257 de 10/07/2001, denominada Estatuto da Cidade, foram estabelecidas diretrizes gerais e instrumentos que oferecem ao poder público municipal maiores possibilidades de intervenção no seu território, fortalecendo a função social da cidade e da propriedade urbana. Conceitos como o vínculo da regularização jurídica à requalificação urbanística e as variações na forma de se lidar com a propriedade da terra e com a sua utilização estão demonstrados na lei, que prevê a regularização fundiária e a simplificação das normas como diretrizes da política urbana.

As mudanças na legislação e a agilização de procedimentos são colocadas como providências importantes, assim como o aumento do controle sobre o processo de ocupação do território municipal. Devendo a simplificação das normas acompanhar o aumento da eficácia da aplicação da legislação.

Em várias cidades do Brasil, a regularização fundiária se restringe a legalização do terreno e a transferência da propriedade da terra para seus moradores. Considerando as normas urbanas e de planejamento excessivamente rígidas – zoneamento, uso do solo, regulamentos de parcelamento da terra, padrões de construção e de infra-estrutura -, espera-se que a legislação urbanística represente uma solução para a questão da ocupação irregular do solo. Porém os instrumentos urbanísticos são apenas parte do contexto da regularização e da expansão urbana do Município.

O Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, aprovado em 1992, estabeleceu em sua Política Habitacional as Áreas de Especial Interesse Social, instituindo a sua declaração e

delimitação em lei como condição para a inclusão de favelas e loteamentos de baixa renda nos programas de urbanização e regularização fundiária.

Em 1995, a Cidade do Rio de Janeiro, através de financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), criou o Programa de Urbanização de Assentamentos Populares – PROAP, buscando-se, então, estabelecer novos procedimentos para os trâmites dos instrumentos urbanísticos e fundiários de regularização.

Os dados referentes à revisão realizada em 1996 indicam que os loteamentos irregulares e clandestinos no Rio de Janeiro somam 852, com uma população total de 238.147 habitantes, localizados principalmente nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5 – áreas de expansão da malha urbana da Cidade (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002). Já as áreas de favelas alcançam o número de 500, distribuídas em comunidades de grande, médio e pequeno porte (Fonte: PCRJ/Armazém de Dados, 2001).

Em Seminário realizado com profissionais da Prefeitura do Rio, já citado anteriormente neste trabalho, foi colocado que os fatores explicativos da ilegalidade dos loteamentos são: custo da urbanização; a legislação restritiva em algumas áreas; o problema fundiário e a falta de fiscalização. Afirmou-se, ainda, que o zoneamento interfere na irregularidade – como exemplo a ocupação de áreas agrícolas, onde o lote para uma única edificação deve ter 10.000 m², e que a idéia de “flexibilização da lei” é atrelada ao processo de regularização de loteamentos irregulares e não ao processo de produção de loteamentos, como se deveria pensar a legislação (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002).

4.2 ALGUNS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO

No Brasil, desde a década de 40 existem instrumentos que foram criados com a finalidade de trazer à regularidade edificações construídas à margem da legislação de uso e ocupação do solo, seja por meio de mais-valias ou contrapartidas, seja por meio de simplificações das normas. A utilização destas leis ou decretos foi muitas vezes justificada pela arrecadação de recursos para investimentos de infra-estrutura e para a produção habitacional destinada a população de baixa renda.

O Decreto-Lei N° 8.720 de 1946, que *estabeleceu sanção contra a execução indevida de obras licenciadas pelas Municipalidades*, instituiu a mais-valia para a legalização da irregularidade da construção. Tomando como objeto de análise a Cidade do Rio de Janeiro,

em maio de 1987 foi publicado o **Decreto N° 6.636**, *estabelecendo condições para a aplicação do Decreto-Lei N° 8.720/46* e considerando que o desfazimento total ou parcial das obras se justificaria caso elas se enquadrassem em condições como: ultrapassar a altura máxima ou o número de pavimentos, não respeitar os afastamentos, ultrapassar a taxa máxima de ocupação, não atender ao número de vagas de garagem exigido, ocupar áreas *non aedificandi*, ultrapassar a Área Total Edificada – ATE e por fim, não atender ao Regulamento de Zoneamento quanto ao uso ou a tipologia da edificação. Nota-se que a legalização, neste caso, não foi flexibilizada, sendo exigidos os parâmetros usuais para o licenciamento dentro das normas, caso contrário haveria o desfazimento do que foi construído irregularmente, sem a devida licença.

Posteriormente, a **Lei Municipal 1.006** de 16/06/1987 determinou que *em hipótese alguma seria concedida legalização para obras executadas em desacordo com as normas de edificação mediante o pagamento de mais-valia*, sendo o Poder Executivo responsável por especificar as obras que não estariam sujeitas ao que diz a Lei, tratando-se de habitações construídas e utilizadas pela população carente ou de baixa renda. A regulamentação desta Lei foi feita através do **Decreto N° 6.835** de 21/07/87, que estabeleceu um prazo para requerimentos de interessados que quisessem legalizar suas edificações e se enquadrassem no critério interpretativo da carência ou baixa renda, no caso das solicitações genéricas em que a referida Lei permitia. À legalização seria atribuído um valor por mais-valia e um cadastramento da obra para fins de tributação. Da mais-valia foram isentas as construções uni e bifamiliares com área máxima de 80 m² por unidade, sendo cadastradas e legalizadas caso não contrariassem parâmetros como gabarito, altura e afastamento frontal.

Mecanismos de regularização foram elaborados e aplicados a fim de viabilizar a legalização de edificações executadas à margem da legislação de uso e ocupação do solo flexibilizando as normas urbanísticas, como por exemplo, a legislação de contrapartida e o Decreto N° 9.218/90, bem como os despachos de ordem superior.

Em 1990 foi publicado o **Decreto N° 9.218**, *permitindo a legalização de obras existentes de construção, modificação e acréscimo em edificações residenciais*. Este Decreto será detalhado posteriormente neste trabalho, valendo ressaltar que, vigorando até a presente data, é reconhecido pelos técnicos municipais como a mais-valia dos pobres (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002). Sendo utilizado inclusive para as edificações situadas em loteamentos de baixa renda que foram regularizados por programas habitacionais da Prefeitura, este instrumento não atribui às legalizações valores para cálculos de contrapartidas.

A Lei Municipal Nº 1.796 de 1991 – de mais valia, destinava-se a *regulamentação de obras de construção, modificação ou acréscimo já executadas em edificações de uso residencial uni ou multifamiliar*. Para a legalização era necessária a comprovação da existência legal do lote pelo proprietário ou de área de posse de seu detentor, e a edificação não poderia estar em área *non aedificandi* além de não ser permitido que se contrariasse o uso previsto para o local. A legalização se daria através de pagamento de contrapartida correspondente ao valor unitário do padrão predial (VU) por m². O Decreto Nº 10.844 de 03/02/92 regulamentou a Lei, dando prazo para os requerimentos solicitando os benefícios do instrumento até maio de 1992 e determinando que as edificações que não obedecessem ao tipo de edificação ou ao número de edificações permitidas no lote e que apresentassem mais de um pavimento acima do aprovado pela legislação vigente à época, não seriam passíveis de legalização. O valor arrecadado das contrapartidas estaria destinado à construções de habitação para a população de baixa renda.

Com a aprovação do Plano Diretor da Cidade, em junho de 1992, foram instituídas as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) e os programas de urbanização e regularização da política habitacional, tanto para favelas como para loteamentos, que têm sido utilizados para a regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda. A partir disto, o Decreto Nº 10.917/92 autorizou a construção e possibilitou a legalização das edificações nos loteamentos inscritos no Núcleo de Regularização; posteriormente a Lei 2.120/94 declarou como AEIS os loteamentos inscritos no Núcleo de Regularização e o Decreto 12.683/94 instituiu o Programa de urbanização e regularização fundiária de loteamentos e vilas, além de algumas favelas terem sido declaradas por lei como Áreas de Especial Interesse Social.

No final da década de 90 iniciou-se na administração municipal um processo de regularização urbanística das áreas de favelas que tivessem sido declaradas como AEIS e que tivessem sofrido obras de urbanização². Com esta finalidade foi elaborada uma legislação específica para a legalização de edificações situadas em favelas.

Embora com um conteúdo aplicável a edificações provenientes da ocupação informal, cada favela tem sua norma individual, com os parâmetros urbanísticos decorrentes de suas

²Através de financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), foi criado o Programa de Urbanização de Assentamentos Populares – PROAP, *consistindo na realização de obras de urbanização e na prestação de serviços sociais, assim como de iniciativas preliminares de regularização urbanística e fundiária*. Buscou-se, então, estabelecer novos procedimentos para os trâmites dos instrumentos urbanísticos e fundiários de regularização. Porém, nos projetos realizados nas áreas de interesse social, prevaleceu o desenvolvimento da infra-estrutura em comparação ao da regularização fundiária.

especificidades existentes, como gabarito e delimitação de áreas públicas e privadas. Um dos primeiros destes instrumentos, que regulamentam a lei que delimita AEIS e *estabelece as normas de uso e ocupação do solo da Comunidade*, foi publicado em 2000 para a favela Fernão Cardim, localizada na Área de Planejamento 3 da Cidade.

Em julho de 1997 foi aprovada a **Lei Complementar N° 31** – de contrapartida, com o objetivo de *regularizar obras de construção, modificação ou acréscimo já executadas em edificações que contrariassem as normas urbanísticas e edilícias vigentes*. A Lei deu o prazo de 90 dias para o requerimento de solicitação para a legalização e, se comparada com a Lei Municipal N° 1.796 de 1991, inovou na isenção de pagamento para templos religiosos e no cálculo da contrapartida, estabelecendo 80% do VU³ para áreas cobertas e 40% do VU para as áreas descobertas. Os recursos arrecadados foram destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, instituído para suporte financeiro à implantação de programas e projetos de habitação e infra-estrutura de saneamento básico em Áreas de Especial Interesse Social. Em 1999, a Lei Complementar N° 38 estabeleceu novo prazo para os benefícios previstos na LC N° 31/97, vigorando até junho do mesmo ano. Esta foi uma das maneiras em que a irregularidade se transformou em excepcionalidade por um período determinado, regularizando o que foi construído à margem das normas sob a justificativa do uso do valor da mais-valia para a implantação de infra-estrutura ou produção de moradia destinada a população de baixa renda.

Uma das consequências da prática das mais-valias ou contrapartidas foi a de que estas legislações se tornaram objeto de interesse por parte da classe média-alta e alta, principalmente visando a legalização de coberturas ou mesmo de casas uni ou bifamiliares localizadas em áreas de maior valor imobiliário e construídas sem a preocupação de atendimento à legislação urbanística, à espera da excepcionalidade.

³ Valor unitário do padrão predial

5. A EXPANSÃO DA CIDADE ATRAVÉS DA LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DE MENOR PORTE

É forçoso reconhecer-se que uma avaliação teórica é necessariamente incompleta. Nenhum instrumento é “eficaz” ou “ineficaz”, “correto” ou “incorreto”, “bom” ou “mau” em si mesmo. Esses atributos dependem de sua aplicação real num contexto social concreto e do juízo de valor que se faça de seu resultado (IPEA, 1996).

A habitação ou o “lugar de morar e viver” (Harvey, 1982) da classe de renda abaixo da média da Cidade tem sido objeto de esquecimento por várias administrações municipais, seja na dotação de infra-estrutura e de equipamentos públicos ou na elaboração de instrumentos urbanísticos que viabilizem a melhor utilização dos lotes e a construção das casas.

O licenciamento de edificações residenciais com uma ou duas unidades requer o atendimento aos parâmetros urbanísticos para o local, a elaboração de plantas de arquitetura, a apresentação do Registro de Imóveis, além de um profissional responsável pela obra que assine as plantas e também uma declaração de que as instalações de água, esgoto, gás, luz e telefone foram executadas de acordo com as normas das concessionárias.

Para o *pode habitar* ou *habite-se*, bem como para a *aceitação das obras* é exigido que o que foi construído esteja de acordo com o projeto apresentado nas plantas de arquitetura, além da apresentação da declaração do responsável pela obra já citada, do comprovante do plantio de árvores, se for o caso, certidão do Imposto Sobre Serviços – ISS e outros documentos que podem variar conforme o local ou a característica do lote.

Como pressuposto para a construção de um imóvel a população deveria saber o que pode ser edificado em seu terreno e de que forma, além de requerer a licença para as obras. O que ocorre na prática é que existem dificuldades desde a falta de informação destes pressupostos como o prazo para a construção, pois normalmente as obras são executadas conforme a disponibilidade financeira do proprietário e isso pode durar anos a mais do que a licença concede. Somado a estas questões, em muitos casos, o aproveitamento do lote quanto ao número de unidades não atende às necessidades de seus moradores, que acabam criando novas casas. Estes e mais uma série de motivos levam a uma tipologia de uso e ocupação irregulares em bairros de menor poder aquisitivo situados na malha urbana regular da Cidade.

A elaboração de instrumentos de legalização para edificações de menor porte, bem como a simplificação de procedimentos é uma maneira de trazer à legalidade esses imóveis,

porém resta a lacuna deixada pela ausência de uma política de informação e de uma revisão da legislação e de seus procedimentos.

A tipologia quase que predominante de imóveis residenciais na malha regular da Área de Planejamento 3 da Cidade do Rio de Janeiro é de pequeno e médio porte⁴; excetuando-se os conjuntos habitacionais. A população residente nesta região é de 2.353.590 habitantes, concentrando o maior percentual do município - 40,18%. Esta área, dotada de infra-estrutura, também conta com aproximadamente meio milhão de pessoas morando em favelas (PCRJ/SMU, AGRAR, 2001).

Outras Áreas de Planejamento da Cidade, dotadas de infra-estrutura ou não, também apresentam um grande número de edificações de menor porte, como é o caso da AP 4 - especialmente Jacarepaguá, e da AP 5 - Zona Oeste.

Observou-se em uma pesquisa recente sobre mobilidade residencial, que a maior parte dos adquirentes de imóveis escolheram o próprio bairro ou Região Administrativa em que já moram. A fidelidade maior pelo local foi constatada na Área de Planejamento 3 (AP 3). Foi identificado também que 13,9% dos moradores que vendem imóveis na Zona Oeste - Área de Planejamento 5, escolhem mudar-se para a AP 3. Além disso, constatou-se que nas faixas de renda familiar mais alta é que está concentrada a aquisição de imóveis novos, abaixo de dez salários mínimos a situação se inverte, e os imóveis usados têm peso maior (PCRJ/IPP, IPPUR, 2002).

5.1 O QUE É O DECRETO Nº 9.218/90

Em 1990 foi publicado no Município do Rio de Janeiro o Decreto Nº 9.218 permitindo a *legalização de obras existentes de construção, modificação e acréscimo em edificações residenciais* sem contrapartida do interessado. As considerações apresentadas para a sua formulação consistiram no aumento populacional da cidade sem a correspondente construção de unidades habitacionais; na existência de grande número de obras em unidades residenciais, executadas sem licença e na situação de irregularidade que cria grandes dificuldades na comercialização de imóveis; tornando imperiosa a criação de regras especiais de

⁴ A definição de médio e pequeno porte não se encontra em nenhum documento, por isso a sua interpretação gera algumas dúvidas entre os técnicos. Como o Decreto Nº 9.218/90 define que as edificações terão no máximo três pavimentos, este é um dos parâmetros utilizados para a identificação do pequeno porte, restando, porém, a questão da área máxima construída, na qual a margem de interpretação dos técnicos oscila entre edificações que têm área construída de 200 a 1.000 m².

licenciamento, *de validade transitória*, simplificando o procedimento a ser seguido para obtenção destas legalizações.

Determinando condições objetivas para as legalizações até dezembro do mesmo ano, o decreto exigia que os lotes fizessem frente para logradouro aceito, rua de vila, servidão ou acesso; que as edificações tivessem no máximo três pavimentos; que o número total de unidades no mesmo lote fosse de dez e no máximo duas unidades superpostas em cada edificação. Além disso, isentou as edificações de parâmetros como área livre do lote, afastamento frontal, prismas de iluminação e ventilação e vagas de veículos. Observa-se que em nenhum artigo é estabelecida condição de porte ou metragem da edificação.

Foram excluídas dos benefícios deste instrumento áreas de maior valorização imobiliária e de zoneamentos especiais, como as Regiões Administrativas do Centro, Botafogo, Copacabana, Lagoa, Tijuca, Vila Isabel, Jacarepaguá – nas zubzonas próximas à Barra da Tijuca, Ilha de Paquetá, Santa Teresa e Barra da Tijuca; Zonas Especiais 1 (encostas – cota 100), 7 (áreas militares, administração e governo) e 10 (áreas ocupadas por habitações subnormais); bem como as Zonas de uso residencial unifamiliar.

Permanecendo em vigor através de prorrogações de prazo, no ano 1992 foi publicado o Decreto Nº 11.194, que dispensava da prévia demonstração da situação fiscal, para fins de inclusão predial, as edificações residenciais licenciadas de acordo com o Decreto Nº 9.218/90. Desta maneira, o pagamento do Imposto Sobre Serviços – ISS ficou para ser pago após a licença de legalização, não significando, portanto, a isenção do tributo.

Em 1994 foram retiradas das áreas excluídas dos benefícios do referido decreto a Região Administrativa de Jacarepaguá e as Zonas Especiais; tendo sido incluídas as áreas de proteção ambiental e situadas em encostas.

O Decreto 13.999 de 1995 prorrogou mais uma vez o Decreto Nº 9.218/90 e acrescentou atividades não residenciais de apoio ou complementariedade ao uso residencial compatíveis entre si, desde que de pequeno porte e com frente para logradouro público, às possibilidades de legalização com os seus benefícios. Desta forma legitimou-se o critério discricionário, esperando-se o “bom senso” dos licenciadores, já que não foram definidos os limites de metragem para o pequeno porte, nem as atividades que se enquadrariam na norma.

Foi também instituído um formulário para a simplificação dos procedimentos de legalização das obras através dos benefícios do decreto, substituindo-se as plantas de arquitetura por informações sistematizadas, minimizando, assim, os custos do processo de regularização.

Mesmo publicado como temporário, logo com data para terminar, o Decreto vem sendo prorrogado desde sua primeira publicação. Vale observar o espírito de preservação do instrumento quando a Secretaria Municipal de Urbanismo anuncia em 1998, em um periódico denominado “Rio Urbanismo” que, após várias prorrogações, o Decreto Nº 9.218/90 teria seu prazo de vigência ampliado.

Em vigor por mais de uma década, apesar de ter sido criado como um instrumento de regularização temporário, o referido Decreto vem sendo prorrogado e modificado com vício de institucionalidade, já que não atende a Lei Orgânica do Município, que não permite alterações na legislação de uso e ocupação do solo por Decreto.

5.2 A DEFESA E O ATAQUE DA APLICAÇÃO DO DECRETO

Criado a partir de uma iniciativa para regularização, o que em si já causa controvérsias, o Decreto Nº 9.218/90 quase sempre é motivo de discussão, seja pelos seus benefícios seja por suas distorções.

Antes mesmo de uma avaliação concreta dos efeitos de sua aplicação, este instrumento vem sendo criticado pelo setor da administração municipal responsável pelo licenciamento de edificações, por ser bastante utilizado e por ter como prerrogativa a legalização de obras já concluídas, executadas sem o devido atendimento às normas urbanísticas em vigor. As argumentações, sejam de ataque ou de defesa, muitas vezes têm como fundamento opiniões não comprovadas – sem que se tenha feito um estudo mais aprofundado, e que são consagradas pela disseminação de suas idéias.

Os ataques ao Decreto vão desde a sua utilização como parte do processo irregular ou clandestino de parcelamento da terra – o loteador compra a terra, registra a fração ideal de cada comprador, como se fosse um condomínio, sem fazer o parcelamento e faz as obras de urbanização junto com os moradores para depois legalizar as construções – até a viabilidade de edificações que se utilizam do instrumento para serem construídas à margem da legislação urbanística e posteriormente regularizadas.

Mesmo sem uma análise do conteúdo do que é requerido nas licenças concedidas com os benefícios do Decreto e das suas localizações, técnicos avaliam que a sua aplicação tem tido consequências negativas para a qualidade do ambiente urbano, aumentando excessivamente o adensamento, principalmente pelo desrespeito à taxa de ocupação. Porém

verificou-se, em contraponto, que a utilização do Decreto é sugerida, muitas vezes, por profissionais municipais, das Secretarias de Urbanismo e de Habitação (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002).

Considerando ainda as críticas ao citado instrumento, é colocado que a sua grande utilização nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5 da Cidade, decorrente da defasagem da legislação de uso e ocupação do solo vigente, tem servido para legalizar condomínios, escolas e comércio, desvirtuando, desta forma, do seu objetivo original; que seria a legalização de assentamentos de baixa renda. Vale observar que em nenhuma de suas edições, o Decreto Nº 9.218/90 cita este objetivo.

Como já citado anteriormente, em 1992 foi publicada legislação que dispensava da prévia demonstração da situação fiscal, para fins de inclusão predial, as edificações residenciais licenciadas de acordo com o Decreto Nº 9.218/90. Desta maneira, o pagamento do Imposto Sobre Serviços – ISS ficou para ser pago após a licença de legalização, não significando, portanto, a sua isenção. Porém, difundiu-se no setor responsável pelo licenciamento de edificações a idéia de que as legalizações concedidas com os benefícios do referido Decreto não teriam que pagar este tributo, independente de sua área construída e uso – residencial e não residencial. Esta idéia se solidificou sem que a base legal fosse considerada, tornando-se objeto de discussão e ataque à aplicação do instrumento.

Apesar de seus ataques, o Decreto tem se sustentado por mais de uma década trazendo à regularização imóveis que não teriam condições de serem legalizados através das normas e dos procedimentos vigentes de licenciamento. Como exemplo, a divisão dos lotes em mais de duas unidades sem afastamentos das divisas, uma tipologia de ocupação que pode ser gerada pelo hábito de morar junto aos familiares, pelo custo do terreno e da construção ou pela alternativa de aluguel para aumentar a renda. Neste caso estaria se atendendo a um dos considerandos do citado instrumento, que vincula o aumento populacional da Cidade à falta de correspondente construção de unidades habitacionais.

Uma outra forma de utilização das edificações que surge das legalizações pelos benefícios do Decreto é a de uso misto, resgatando essa tipologia como alternativa para a população de menor poder aquisitivo, diminuindo os deslocamentos para o trabalho, tanto quanto aos custos como quanto ao tempo, associando o comércio ou a prestação de serviços à moradia.

Além disso, o Decreto Nº 9.218/90 inovou com a simplificação dos procedimentos para a legalização de imóveis quando foi criado um formulário, onde constam todas as informações sobre a edificação, legitimadas por um engenheiro ou arquiteto e que, junto com

documentos como Registro Geral de Imóveis e IPTU, habilitam o processo à licença de legalização. Este modelo foi adaptado e utilizado para as regularizações em favelas que já tenham editadas as normas específicas de uso e ocupação do solo.

O uso deste instrumento tem também sua defesa pela possibilidade de legalização de imóveis situados em loteamentos regularizados por programas da Prefeitura. Essas edificações são construídas sem o conhecimento das normas urbanísticas e muitas delas existem há muitos anos.

Com argumentações e contra-argumentações, a favor ou contra, o Decreto Nº 9.218/90 requer uma pesquisa de sua real implementação, para que através do conhecimento de suas consequências no meio urbano, possam ser propostas alternativas para uma faixa de população geralmente esquecida pelos instrumentos urbanísticos. De acordo com os técnicos municipais, há a seguinte questão: Como tratar os imóveis quando for revogado o Decreto? Há de se criar uma alternativa. É preciso pensar em legislação que atenda aos loteamentos irregulares ou clandestinos, muitos dos quais são vilas (PCRJ/SMU, AGRAR, 2002).

5.3 AS LEGALIZAÇÕES PELO DECRETO 9.218/90

Buscando a consolidação das argumentações já citadas neste trabalho referentes ao Decreto Nº 9.218/90, foi realizada uma pesquisa das legalizações concedidas em 1992 – escolhido por ser um ano em a aplicação do Decreto era restrita ao uso residencial – e em 1997 – por ser um período em que poderia se identificar os efeitos do Decreto Nº 13.999/95, que *altera o Decreto Nº 9.218/90*, incluindo a legalização de edificações não residenciais, desde que de pequeno porte⁵.

O levantamento foi feito a partir das informações das licenças para legalizações de edificações concedidas com os benefícios do Decreto, considerando a Área de Planejamento (AP) e a Região Administrativa (RA) – inclusive seus bairros de abrangência –, onde se localizavam os imóveis; bem como o Departamento de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo responsável pela regularização. Foram extraídos dados quanto ao uso, número de pavimentos, número de unidades residenciais e não residenciais, bem como à área construída legalizada.

⁵ Ver nota Item 5 – *A expansão da Cidade através da legalização de edificações de menor porte* - página 25.

O Decreto Nº 9.218/90 tem a sua aplicação permitida em quase todas as Regiões Administrativas (RA) que compõem as **Áreas de Planejamento (AP) 1 – Área Portuária, 3 – Zona Norte, 4 e 5 – Zona Oeste da Cidade.**

A pesquisa considerou as *Áreas de Planejamento 3, 4 e 5* da Cidade. Foi estabelecido como critério a utilização das Áreas de Planejamento como fator de localização, tendo em vista as modificações ocorridas nas áreas de abrangência dos Departamentos de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro em 1997, e o fato das referidas APs englobarem as mesmas Regiões Administrativas com seus respectivos bairros nos dois anos citados, 1992 e 1997.

Área de Planejamento	Região Administrativa	Bairros de abrangência
3	X ^a - Ramos	Manguinhos, Bonsucesso, Ramos, Olaria
	XI ^a - Penha	Penha, Penha Circular, Brás de Pina, Cordovil, Parada de Lucas, Vigário Geral, Jardim América
	XII ^a - Inhaúma	Higienópolis, Jacaré, Maria da Graça, Del Castilho, Inhaúma, Engenho da Rainha, Tomás Coelho
	XIII ^a - Méier	São Francisco Xavier, Rocha, Riachuelo, Sampaio, Engenho Novo, Lins de Vasconcelos, Méier, Todos os Santos, Cachambi, Engenho de Dentro, Água Santa, Encantado, Piedade, Abolição, Pilares
	XIV ^a - Irajá	Vila Cosmos, Vicente de Carvalho, Vila da Penha, Vista Alegre, Irajá, Colégio
	XV ^a - Madureira	Campinho, Quintino Bocaiúva, Cavalcanti, Engenheiro Leal, Cascadura, Madureira, Vaz Lobo, Turiaçu, Rocha Miranda, Honório Gurgel, Oswaldo Cruz, Bento Ribeiro, Marechal Hermes
	XX ^a - Ilha do Governador	Ribeira, Zumbi, Cacua, Pitangueiras, Praia da Bandeira, Cocotá, Bancários, Freguesia, Jardim Guanabara, Jardim Carioca, Tauá, Moneró, Portuguesa, Galeão, Cidade Universitária
	XXII ^a - Anchieta	Guadalupe, Anchieta, Parque Anchieta, Ricardo de Albuquerque
	XXV ^a - Pavuna	Coelho Neto, Acari, Barros Filho, Costa Barros, Pavuna
4	XVI ^a - Jacarepaguá	Jacarepaguá, Anil, Gardênia Azul, Cidade de Deus, Curicica, Freguesia, Pechincha, Taquara, Tanque, Praça Seca, Vila Valqueire
5	XVII ^a - Bangu	Deodoro, Vila militar, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacap, Magalhães bastos, Realengo, Padre Miguel, Bangu, Senador Camará
	XVIII ^a - Campo Grande	Santíssimo, Campo Grande, Senador Vasconcelos, Inhoaiba, Cosmos
	XIX ^a - Santa Cruz	Paciência, Santa Cruz, Sepetiba
	XXVI ^a - Guaratiba	Guaratiba, Barra de Guaratiba, Pedra de Guaratiba

De acordo com os dados do IBGE, censo demográfico de 2000, a Área de Planejamento 3 da Cidade é a que possui maior população residente, com 2.353.590 habitantes. O total de população residente no Município é de 5.857.904 habitantes.

Considerando a *renda média mensal dos chefes de domicílios particulares permanentes em salários mínimos* na Cidade do Rio de Janeiro, de um lado está a AP 4, onde a renda média é *superior a dez* salários mínimos mensais; de outro a AP 5, na qual sobressai a renda de *um a três* salários mínimos. Entre as rendas médias da AP 4 e AP 5 está a AP 3, onde predomina a alternância das faixas de *mais de um até três* salários mínimos e *mais de três até cinco* salários mínimos (PCRJ/SMU, AGRAR 2000).

Trabalhando a partir das informações levantadas, pode-se verificar que o percentual das áreas totais legalizadas pelo Decreto Nº 9.218/90, somando-se as APs 3, 4 e 5, em relação à área total de licenciamento do Município é de 2,4 % em 1992 e de 9,1 % em 1997, conforme demonstrado abaixo:

Área Construída – m2		1992	1997
Área Total de licenciamento no Município ⁵		2 714 817	3 049 130
Área Total de legalizações (9218/90) na AP 3	Uso residencial	40 929	96 203
	Uso não residencial	-	6 621
	Total	40 929	102 824
Área Total de legalizações (9218/90) na AP 4	Uso residencial	13 556	51 027
	Uso não residencial	-	3 624
	Total	13 556	54 651
Área Total de legalizações (9218/90) na AP 5	Uso residencial	11 708	116 180
	Uso não residencial	-	5 304
	Total	11 708	121 484
Área Total legalizada (9.218/90) nas APs 3, 4 e 5		66 193	278 959
Percentual entre a área de licenciamento e de legalizações pelo Decreto Nº 9.218/90 no Município		2,4 %	9,1 %

O aumento do percentual de áreas legalizadas em 1997 em relação a 1992 apresenta um dado importante, uma vez considerada a inclusão de áreas não residenciais legalizadas pelo Decreto. Os dados apontam que, mesmo com a alteração do instrumento, as áreas residenciais são as que detêm as maiores áreas legalizadas nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5.

⁵ Fonte: Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro, PCRJ/IPP

A partir do número de unidades das legalizações (quadro a seguir), observa-se que em 1997 na AP 3 e na AP 5 as quantidades de unidades residenciais legalizadas estão muito próximas. Se for comparado com o ano de 1992, o número de unidades residenciais praticamente dobrou na AP 3 e triplicou na AP 4; porém na AP 5, multiplicou-se em mais de dez vezes. Nota-se, ainda, que o número de unidades não residenciais é infinitamente menor do que o das unidades residenciais, conforme já havia sido constatado nas áreas totais legalizadas.

Número de unidades legalizadas pelo Decreto N° 9.218/90		1992	1997
AP 3	Uso residencial	453	986
	Uso não residencial	-	32
	Total	453	1018
AP 4	Uso residencial	139	403
	Uso não residencial	-	14
	Total	139	417
AP 5	Uso residencial	91	1030
	Uso não residencial	-	45
	Total	91	1075
Número Total de unidades legalizadas nas APs 3, 4 e 5		683	2510

O número total de licenças para legalização é maior na AP 5, seguido da AP 3 e por último da AP 4. Verifica-se que, apesar do número de unidades legalizadas na AP 5 ser bastante próximo ao da AP 3, o número de licenças na AP 5 é bem maior, uma vez que o número de unidades por lote é, em sua maioria, de uma ou duas unidades.

Número de legalizações pelo Decreto N° 9.218/90		1992	1997
AP 3	Uso residencial	240	454
	Uso não residencial	-	25
	Total	240	479
AP 4	Uso residencial	74	216
	Uso não residencial	-	11
	Total	74	227
AP 5	Uso residencial	65	686
	Uso não residencial	-	25
	Total	65	711
Total de legalizações pelo Dec. N° 9.218/90 nas APs 3, 4 e 5		379	1417

Nota-se, nos dados abaixo, que o percentual do número de licenças para legalizações com unidades acima de 200 m² de área construída em 1997 é de 17 % em relação ao número total de licenças para legalização no mesmo ano. Quanto às legalizações com quatro ou mais unidades no mesmo lote é visto que a maior incidência é na AP 3, significando 15 % do total de legalizações concedidas na referida AP. Observa-se que na AP 5 este percentual cai para 5 %.

Número Total de legalizações		1992	1997
Unidades com mais de 200 m² nas APs 3, 4 e 5		35	242
Número Total de legalizações com 4 ou mais unidades	AP 3	24	69
	AP 4	6	23
	AP 5	-	34
Número Total de legalizações com 4 ou mais unidades no mesmo lote nas APs 3, 4 e 5		30	126

Com os dados levantados pode-se constatar que nas APs 3, 4 e 5 o maior número de legalizações pelo Decreto Nº 9.218/90 confirma o uso residencial (95%), o número de unidades até quatro por lote (91 %) e a área construída por unidade de até 200 m² (83 %); além disso, o número de pavimentos por edificação é, em sua maioria, de dois.

Verifica-se, ainda, que a área construída média das unidades legalizadas residenciais no ano de 1992 (único uso permitido no período) é maior na AP 5 (128,65 m²), seguida pela AP 4 (97,52 m²) e pela AP 3 (90,35 m²). E que, comparando-se com 1997, a situação se altera, passando a AP 4 a apresentar a maior área média construída por unidade residencial, de 126,61 m²; seguida pela AP 5, com 112,79 m² e pela AP 3, com 97,56 m².

6. CONCLUSÃO

Uma das principais justificativas das administrações locais às ações de regularização é o controle urbano, que representa também uma das maiores dificuldades de atuação do poder público, inclusive nas áreas de ocupação regular. Com a expansão da cidade e o crescimento desordenado, além de grandes áreas com precárias condições de infra-estrutura, os instrumentos destinados à legalização de edificações buscam expandir as áreas formais, trazendo para a legalidade imóveis executados à margem da legislação urbanística em vigor.

Mecanismos de regularização e de flexibilização, concretizados com a edição de instrumentos específicos, têm caráter temporário ou não. Na Cidade do Rio de Janeiro, tratando-se das legalizações de favelas, as normas são elaboradas para serem implementadas na comunidade a que se destinam, sem que tenham temporalidade determinada. Nas áreas formais ou de loteamentos que tenham sido regularizados pelo poder público, a legislação aplicada é temporária, apresentando porém prorrogações e reedições; como no caso das Leis/Decretos de mais valia e contrapartida, além do Decreto Nº 9.218/90. A determinação de prazo para a vigência desses instrumentos se coloca como um anteparo às críticas quanto às legalizações, consideradas por muitos como estímulo para novas irregularidades.

O Decreto Nº 9.218/90, elaborado para a legalização de edificações localizadas apenas nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5 da Cidade, vem sendo aplicado em imóveis residenciais e não residenciais de até três pavimentos com parâmetros urbanísticos mais flexíveis, tendo resultados consideráveis na legalização de tipologias que não atendem às normas, como quatro ou mais unidades no mesmo lote e edificações de uso misto (comercial e residencial), independente do zoneamento em que se situem. Ressalta-se que a maior parte do número de legalizações com os benefícios deste instrumento está situada nas áreas onde se concentram as menores taxas de renda média de chefes de domicílio da Cidade (de um até cinco salários mínimos).

Com grande desinformação quanto às leis urbanísticas e aos procedimentos para a obtenção da licença de obras, a população de áreas que apresentam maior expansão urbana horizontal constrói irregularmente, na maioria dos casos, por desconhecimento ou por motivos financeiros. Segundo Compans (2002), quando se observa a área total legalizada nas regiões em que é permitida a aplicação do Decreto, a proporção é de 30% em relação à área total licenciada para novas construções em 2001; além disso, em algumas áreas, como as abrangidas pelos Departamentos de Licenciamento e Fiscalização de Madureira e de Ramos, ultrapassa a área total licenciada para novas construções.

Tendo em vista o grande número de legalizações através do Decreto Nº 9.218/90, o Executivo Municipal enviou à Câmara de Vereadores, em 2002, um Projeto de Lei Complementar *estabelecendo condições especiais para o licenciamento de edificações de pequeno porte* de uso residencial, comercial ou misto com até três pavimentos. Considerando que a área total construída não poderá exceder a 900 m², que o número de unidades permitido no mesmo lote poderá ser de até doze e que a área útil de cada unidade não poderá ser maior do que 100 m², assim como o somatório das áreas úteis não residenciais; a justificativa apresentada para a legislação proposta, destinada a edificações a serem construídas, foi a de que ao vincular o padrão de exigências ao porte da edificação possibilitar-se-á desde a construção de vilas até legalizações que contribuam para a *redução do quadro da irregularidade urbanística e sua "justa dimensão"*.

Porém, ao padrão de exigências citado, juntaram-se parâmetros mais complexos como a taxa de permeabilidade (não definida na Lei), o número de vagas de veículos – que varia conforme o local do imóvel, o afastamento frontal – podendo haver exceções à norma vigente de 3 metros que serão regulamentadas posteriormente à Lei; e os prismas de iluminação e ventilação, assim como os afastamentos laterais e de fundos determinados pela altura da edificação. Consta, ainda, no referido Projeto de Lei que as *edificações de pequeno porte atenderão as demais exigências da legislação em vigor*. Foram excluídos desta proposta os imóveis situados em áreas mais valorizadas da Cidade como as Zonas Especiais 1, Zonas Residenciais 1, as Regiões Administrativas de Copacabana, Lagoa e Barra da Tijuca, assim como os bairros de Botafogo, Humaitá e Freguesia, em Jacarepaguá.

Simplificações que não atingem procedimentos burocráticos e que ainda se reportam a legislações anteriores são lugar comum no universo das leis urbanísticas. Se o que se pretende é diminuir a irregularidade, fazendo com que o licenciamento de edificações seja maior do que as legalizações, não é o bastante ceder a alguns parâmetros exigidos pelas normas, mas objetivar este propósito através de instrumentos e procedimentos simplificados e claros, que possam atingir, especialmente, a população que normalmente fica fora do alcance das normas.

Por fim, em abril de 2003, a Resolução SMU Nº 451 *estabeleceu procedimentos para a legalização de edificações* através do Decreto Nº 9.218/90, prorrogado até o final de 2004. Nesta, foram determinados critérios quanto a área máxima construída no lote (900 m²); a área máxima por unidade residencial (200 m²) e não residencial (100 m²); e quanto ao uso da atividade não residencial, que passou a ser somente complementar ao uso residencial.

O número de exceções da legislação urbanística faz com que a sua revisão seja imprescindível ao planejamento da Cidade, considerando as transformações de seus espaços.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, O., MARICATO, E. & VAINER, C. *A cidade do pensamento único – desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.

HARVEY, David. *O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas..* Espaço e Debates. Nº 06. São Paulo, 1982.

_____. *Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio*. Espaço e Debates. Nº 39. São Paulo, 1989.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na Periferia do Capitalismo – ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo, 1996.

PECHMAN, R. M. *Cidades estreitamente vigiadas: o detetive e o urbanista*. Rio de Janeiro, 2002.

PREFEITURA da Cidade do Rio de Janeiro. *Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro - Rio Estudos nº 78 - Diário Oficial do Município de 19/11/2002*.

_____. Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da UFRJ. *Mercado imobiliário carioca: algumas conclusões*. Rio Estudos nº 71 - Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, 23/09/2002. (PCRJ/IPP, IPPUR, 2002)

_____. Secretaria Municipal de Urbanismo; MARICATO, Ermínia. *Estatuto da Cidade*. Revista Cadernos de Urbanismo n. 4, 2001.

_____. _____; RIBEIRO, Ana Clara Torres. *Ação, Técnica e instrumentos: o poder do Estatuto da Cidade*. Revista Cadernos de Urbanismo n. 4, 2001.

_____. _____; COMPANS, Rose. *9218: um bom negócio?* Revista Cadernos de Urbanismo n. 4, 2001.

_____. _____; COUTINHO, Rachel. *Urbanismo e legislação urbana face às necessidades da globalização: Urbanismo para uma cidade mundial*. Revista Cadernos de Urbanismo n. 1, 1999.

REZENDE, V. L. F. *MA evolução dos instrumentos de controle do espaço urbano*. Anais do IV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Rio de Janeiro, PROURB-FAU/UFRJ, 1996.

ROLNIK, Raquel. *A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na Cidade de São Paulo*. São Paulo, 1997.

DOCUMENTOS NÃO PUBLICADOS: REFERÊNCIAS CITADAS

COMPANS, Rose. *A emergência do empreendedorismo público urbano na Cidade do Rio de Janeiro*. Tese de Doutorado. IPPUR/UFRJ, 2001.

OLIVEIRA, F. L. *Competitividade e pragmatismo no Rio de Janeiro: a difusão de novas práticas de planejamento e gestão das cidades na virada do século*. Tese de Doutorado. IPPUR/UFRJ, 2003.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. *Base conceitual e hipóteses do Estudo Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano*. GROSTEIN, Marta Dora. *Análise dos processos de ocupação irregular do solo e dos processos de expansão e crescimento*. NETTO, Domingos Theodoro de Azevedo. *Aplicação dos instrumentos de planejamento e gestão do uso do solo, bem como normas e procedimentos*. LOMAR, Paulo José Villela. *Análise dos instrumentos legais de planejamento e gestão do uso do solo urbano*. IPEA, 1996.

PREFEITURA da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Urbanismo, AGRAR. *Caracterização da irregularidade urbanística, edilícia e fundiária: subsídios para a regularização no Rio de Janeiro*. PCRJ/SMU, AGRAR 2002.

TAVARES, Carlos Alberto Gurgel. *Problemas de acesso à urbanização e infra-estrutura*. Rio de Janeiro, Monografia IPPUR/UFRJ, 1999.

8. ANEXOS

8.1 Instrumentos legais citados referentes a legalização de edificações (de obras já concluídas) com contrapartida:

Decreto-Lei nº 8.720/46;

Decreto nº 6.636/87;

Lei nº 1.006/87;

Decreto nº 6.835/87;

Decreto nº 7.003/87;

Decreto nº 8.492/89;

Lei nº 1.796/91;

Decreto nº 10.844/92;

Lei Complementar nº 31/97; e

Lei Complementar nº 38/99.

8.2 Instrumentos legais citados referentes a legalização de edificações (de obras já concluídas) pelos benefícios do Decreto nº 9.218/90:

Decreto Nº 9.218/90 e Formulário;

Decreto Nº 13.015/94; e

Decreto Nº 13.999/95.

8.3 Mapa do Município do Rio de Janeiro, com a divisão em Áreas de Planejamento e em bairros, localizando as áreas em que se permite aplicar o Decreto nº 9.218/90.

**Instrumentos legais citados referentes a legalização de edificações
(de obras já concluídas) com contrapartida.**



Senado Federal
Subsecretaria de Informações

Data **Link**
18/01/1946 Referência

DECRETO-LEI N. 8.720 – DE 18 DE JANEIRO DE 1946

Estabelece sanção contra a execução indevida de obras licenciadas pelas Municipalidades.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180 da Constituição,

DECRETA:

Art 1º Sempre que a execução de uma obra seja feita em desacôrdo com a licença aprovada e que o interêsse coletivo não justifique seu desfazimento total ou parcial, o proprietário pagará à Prefeitura local uma importância correspondente à mais valia, que para êle houver resultado da desobediência.

Parágrafo único. Se se tratar de parte de imóvel que se possa tornar autônoma, ou por divisibilidade natural ou por aplicação das Leis números 5.481 e 5.234, respectivamente, de 25 de junho de 1923, e 8 de fevereiro de 1943, é facultado ao interessado fazer abandono à Prefeitura da parte acrescida, se não lhe convier pagar a importância referida neste artigo.

Art . 2º Essas disposições adotadas sem prejuízo das sanções aplicáveis aos profissionais responsáveis pela obra e aos funcionários que a devam fiscalizar.

Art 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 18 de Janeiro de 1946, 125º da Independência e 58º da República.

JOSé LINHARES.
Theodoreto de Camargo.



D.O. Rio de 18.05.87 p.1
Atos do Prefeito

DECRETO N. 6636 DE 15 DE MAIO DE 1987

ESTABELECE condições para a aplicação do Decreto-Lei federal n. 8720, de 18 de janeiro de 1946, no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1o. - Para efeito de aplicação do que determina o Decreto-Lei federal n. 8720, de 18 de janeiro de 1946, considera-se que o Interesse coletivo justifica o desfazimento total ou parcial das obras quando estas se enquadrem em um ou mais dos seguintes casos:

- I - ultrapassem a altura máxima ou o número de pavimentos fixado para qualquer de seus elementos;
- II - não respeitem os afastamentos frontais ou os das divisas exigidos pela legislação vigente;
- III - ultrapassem a taxa máxima de ocupação permitida para qualquer de seus pavimentos;
- IV - apresentem número de vagas de estacionamento inferior ao mínimo exigido;
- V - ocupem área "non aedificandi" de qualquer natureza, inclusive prismas de iluminação e ventilação (PVI) e prismas de ventilação (PV);
- VI - ultrapassem a Área Total de Edificação (ATE) determinada para o local;
- VII - não satisfaçam ao Regulamento de Zoneamento quanto ao uso ou ao tipo de edificação.

Art. 2o. - Este decreto entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, período dentro do qual os proprietários das obras irregulares existentes poderão formalizar o pedido de legalização das mesmas com o pagamento de 2/3 (dois terços) do valor da sanção pecuniária prevista no Decreto-

Lei federal n. 8720, de 18 de janeiro de 1946, regulamentado no âmbito do Município pelo Decreto n. 5088, de 10 de maio de 1985.

Art. 3o. - Revogam-se as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 1987 - 423o. de Fundação da Cidade.

ROBERTO SATURNINO BRAGA

Tito Bruno Bandeira Ryff

Antonio Carlos de Moraes

Luiz Edmundo H.B. da Costa Leite

Flavio de Oliveira Ferreira

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1o. — Acrescente-se o seguinte parágrafo ao art. 14 da Lei n. 94 de 14 de março de 1979:

"Art. 14 —
 § 1o. —
 § 2o. —
 § 3o. —
 § 4o. —
 § 5o. —
 § 6o. — Para os cargos cujo exercício exija formação de nível superior o limite de idade dos candidatos será de 50 (cinquenta) anos.

Art. 2o. — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 08 de junho de 1987

ROBERTO SATURNINO BRAGA, *Jó Antonio de Rezende, Amadeu*

Rocha

DO RIO de 11.06.87

LEI n. 1.006 — de 16 de junho de 1987

Impede a legalização de obras executadas em desacordo com as normas de edificação vigentes mediante o pagamento da mais valia, e dá outras providências.

Autor: Vereador ALBERTO PONTES GARCIA

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1o. — Em hipótese alguma será concedida legalização para obras executadas em desacordo com as normas de edificação vigentes para o local, mediante o pagamento de importância correspondente à mais valia.

§ 1o. — Constatada a irregularidade da obra, através de processo administrativo, o órgão competente aplicará multa ... vetado, até que o proprietário execute a sua demolição ou adequação às normas vigentes.

§ 2o. — O Poder Executivo especificará, através de regulamentação, as obras que não estarão sujeitas ao disposto no parágrafo anterior, por se tratarem de habitações construídas e utilizadas pela população carente ou de baixa renda.

Art. 2o. — As construções irregulares existentes na data da publicação desta Lei ainda poderão beneficiar-se do disposto no art. 1o. do Decreto n. 5.088, de 10.05.85, desde que seus processos sejam protocolizados até 60 (sessenta) dias a partir

dessa data.

Parágrafo único — ... vetado.

Art. 3o. — Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 16 de junho de 1987

ROBERTO SATURNINO BRAGA, *Jó Antonio de Rezende, Antonio Carlos Flores de Moraes*

DO RIO de 17.06.87

LEI n. 1.007 — de 08 de junho de 1987

Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder uma pensão ao Ex-Senador Luiz Carlos Prestes.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1o. — Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder ao ex-Senador Luiz Carlos Prestes uma pensão mensal de 10 (dez) salários mínimos.

Art. 2o. — Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 08 de junho de 1987

ROBERTO SATURNINO BRAGA, *Jó Antonio de Rezende*

DO RIO de 11.06.87

Republ. em 19.06.87

LEI n. 1.008 — de 22 de junho de 1987

Autoriza o Poder Executivo a incluir a cadeira de práticas agrícolas no currículo do 1o. grau nas escolas municipais.

Autor: Vereador EMIR AMED

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, faço saber que a Câmara Municipal do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1o. — Fica o Poder Executivo do Município do Rio de Janeiro autorizado a incluir em ... vetado unidades educacionais de 1o. grau, ... vetado vaga de professor de técnicas agrícolas, a serem preenchidas por concurso público.

Art. 2o. — A carreira de professor em Técnicas Agrícolas, ficará sujeita às leis

D.O.Rio de 22.07.87 p.2

DECRETO N. 6835 DE 21 DE JULHO DE 1987

REGULAMENTA a Lei n. 1006, de 16 de junho de 1987, que restringe a legalização de obras mediante o pagamento de mais-valia.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1o. - A legalização, nos termos do art. 2o. da Lei n. 1006, de 16 de junho de 1987, de obras de construção, modificação ou acréscimo existentes, executadas em desacordo com as normas urbanísticas e edíficias vigentes, poderá efetuar-se mediante requerimento do interessado já protocolizado ou que o seja até o dia 17 de agosto de 1987.

§ 1o. - A legalização dar-se-á com o pagamento da mais-valia correspondente a 2/3 (dois terços) do valor resultante da aplicação do Decreto n. 5088, de 10 de maio de 1985, e com o cadastramento da obra para fins de lançamento dos tributos municipais cabíveis.

§ 2o. - Considerar-se-á existente a construção, modificação ou acréscimo que no mínimo apresentem paredes e teto ou cobertura executados.

§ 3o. - Constituem casos de interesse coletivo e, portanto, insuscetíveis de legalização as obras:

I - situadas em áreas de recuo, área "non aedificandi", área pública ou coletiva de quadra, faixa de escoamento de águas pluviais ou de proteção a mares, rios ou lagoas;

II - que não constituam usos de acordo com o previsto para o local;

III - que apresentem mais de um pavimento acima do definido para o local;

IV - situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental;

V - que integrem bem tombado ou se localizem em seu entorno, salvo parecer favorável do órgão competente.

§ 4o. - A legalização de obras, sobre as quais haja questionamento judicial decorrente de direitos de condôminos ou vizinhos, ficará condicionada ao resultado da ação respectiva.

Art. 2o. - Poderão ser legalizadas, com o consequente cadastramento, mas sem pagamento de qualquer outra sanção pecuniária, nos termos do art. 1o., § 2o., da Lei n. 1006, de 16 de junho de 1987, as obras de construção, modificação ou acréscimo de uso residencial uni ou bifamiliar do tipo popular destinadas a pessoas de baixa renda, com área máxima de 80m2 (oitenta metros quadrados) por unidade, desde que protocolizados até 17 de outubro de 1987 e observados os seguintes requisitos:

I - apresentem condições suficientes de segurança, habitabilidade e higiene;

II - não ocupem área "non aedificandi", de recuo, área pública ou coletiva de quadra, via interna, nem faixa de escoamento de águas pluviais ou de proteção a mares, rios ou lagoas;

III - não se situem em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental, nem em Zonas Especiais (ZE);

IV - não integrem bem tombado nem se localizem em seu entorno, salvo parecer favorável do órgão competente;

V - obedeam aos critérios de ocupação referentes a gabarito, número de pavimentos, altura e afastamento frontal;

VI - estejam situados em lote que faça frente para logradouro público.

Art. 3o. - Poderão também ser legalizadas, nos termos do art. 2o., as edificações destinadas ao uso residencial uni e bifamiliar situadas em lotes que façam parte de loteamentos irregulares ou clandestinos destinados a pessoas de baixa renda, desde que essas edificações sejam cadastradas segundo a Lei n. 940, de 29 de dezembro de 1986, e seu regulamento.

Parágrafo único - Para fins de inscrição das edificações serão admitidos inclusive os documentos públicos ou particulares mencionados no § 1o. do art. 27 da Lei federal n. 6766, de 19 de dezembro de 1979, quais sejam, pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de lote, bem como qualquer outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e o modo de pagamento.

Art. 4o. - Aplica-se o benefício do art. 1o., § 1o., deste decreto a todos os débitos ainda não vencidos relativos a mais-valia, inadmitida qualquer restituição.

Art. 5o. - As Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Engenharia e Edificação, em resoluções isoladas ou conjuntas, no âmbito de sua competência, as normas necessárias à execução do presente decreto.

Art. 6o. - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as do Decreto n. 6636, de 16 de maio de 1987.

Rio de Janeiro, 21 de julho de 1987 - 423o. de Fundação da Cidade.

ROBERTO SATURNINO BRAGA

Tito Bruno Bandeira Ryff

Antonio Carlos de Moraes

Luiz Edmundo H.B. da Costa Leite

Flavio de Oliveira Ferreira

Art. 1o. — O art. 2o. do Decreto n. 5.647, de 30 de dezembro de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2o. — As disposições do Decreto n. 5.281, de 23 de agosto de 1985, são aplicáveis também a:

- I — edificações situadas em lotes de vila, tratadas no Capítulo XIII do Regulamento de Zoneamento, aprovado pelo Decreto n. 322, de 03 de março de 1976;
- II — edificação residencial única no lote com um máximo de 2 (duas) unidades residenciais justapostas ou superpostas."

Art. 2o. — Fica revogado o art. 10 do Decreto n. 5.281, de 23 de agosto de 1985.

Art. 3o. — Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 07 de outubro de 1987 — 423o. de Fundação da Cidade

ROBERTO SATURNINO BRAGA, Jó Antonio de Rezende, Aloisio Teixeira, Antonio Carlos de Moraes, Luiz Edmundo H.B. da Costa Leite, Flavio de Oliveira Ferreira

DO RIO de 08.10.87

DECRETO n. 7.003 — de 07 de outubro de 1987

Dá nova redação a dispositivos do Decreto n. 6.835, de 21 de julho de 1987.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1o. — Os incisos II, III e IV do § 3o. do art. 1o. do Decreto n. 6.835, de 21 de julho de 1987, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1o.

§ 3o. —

I —

II — que constituam usos em desacordo com o aprovado para edificação;

III — que apresentem mais de um pavimento acima do aprovado para edificação em função da legislação vigente na época;

IV — situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental sem parecer favorável por parte do órgão competente."

Art. 2o. — Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 07 de outubro de 1987 — 423o. de Fundação da Cidade

ROBERTO SATURNINO BRAGA, Aloisio Teixeira, Antonio Carlos de Moraes, Luiz Edmundo H.B. da Costa Leite, Flavio de Oliveira Ferreira

DO RIO de 08.10.87

D.O.Rio de 07.06.89 p.1/2
 DECRETO Nº 8492 de 06 de junho de 1989

A L T E R A os dispositivos que menciona do Decreto nº 6 835, de 21 de julho de 1987, revoga dispositivos do Decreto nº 7 003, de 07 de outubro de 1987, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista o que consta do processo número 02/210/89,

D E C R E T A :

Art. 1º - Os parágrafos 1º e 2º do artigo 1º do Decreto nº 6 835, de 21 de julho de 1987, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º -

§ 1º - A legalização dar-se-á com o pagamento da mais-valia correspondente ao valor integral resultante da aplicação do Decreto nº 5 088, de 10 de maio de 1985, e com o cadastramento da obra para fins de lançamento dos tributos municipais cabíveis.

§ 2º - Considerar-se-ão como atendidas pelo presente decreto, as obras que estejam de acordo com o projeto apresentado no ato do protocolo."

Art. 2º - Não serão alcançadas pela majoração decorrente deste decreto as penalidades de mais-valia totalmente pagas ou que venham a sê-lo dentro de 30 (trinta) dias ou, ainda, que tenham sido parceladas e estejam sendo pagas de acordo com o prazo estabelecido, nos processos de legalização já deferidos.

Parágrafo Único - Caso haja atraso no pagamento de qualquer das parcelas citadas no caput deste artigo e as mesmas não sejam recolhidas dentro de 30 (trinta) dias, o valor restante de verá ser recalculado sob os novos critérios e atualizado pela UNIF do mês.

Art. 3º - a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias:

I - decidir todos os processos de legalização de obras pendentes do pagamento de mais-valia;

II - quanto aos indeferidos em grau definitivo, proceder à aplicação das penalidades cabíveis e subsequente envio à Procuradoria Geral do Município, para fins de propositura da ação demolitória e/ou inscrição e cobrança em Dívida Ativa.

Art. 4º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e, em especial o inciso III do § 3º do art. 1º do decreto nº 7 003, de 07 de outubro de 1987.

Rio de Janeiro, 06 de junho de 1989 - 425º de Fundação da Cidade.

MARCELLO ALENCAR

EDUARDO CHUAHY

LUIZ PAULO CORRÊA DA ROCHA

ARNALDO DE ASSIS MOURTHÉ

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO OU ACRESCIMO JÁ EXECUTADOS EM EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU MULTIFAMILIAR, NA FORMA E NAS CONDIÇÕES QUE MENCIONA.

Autor: Vereadora Neuza Amaral

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - No prazo de cento e oitenta dias contados da data da publicação desta Lei, a requerimento do interessado, no órgão competente, poderão ser regularizadas obras de construção, modificação ou acréscimo já executados em prédios de uso residencial permanente unifamiliar ou multifamiliar, se atendidas as seguintes condições:

- I - comprovação de existência legal do lote pelo proprietário ou de área de posse por seu detentor;
- II - requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e higiene de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes;
- III - VETADO.
- IV - VETADO.
- V - não ocupem área não edificável;
- VI - apresentação de plantas - baixas, cortes, fachadas e plantas de situação da edificação.
- § 1º - A legalização da obra implicará o imediato cadastramento para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.
- § 2º - São não suscetíveis de legalização as edificações:
 - I - situadas em área de recuo, área pública ou coletiva de quadra, faixa de escoamento de águas pluviais ou de proteção a mares, rios ou lagoas;
 - II - que constituem usos em desacordo com o previsto para o local;
 - III - VETADO.
- § 3º - Considerar-se-ão obras executadas aquelas que, na data de publicação desta Lei, apresentem, no mínimo, paredes e tetos ou coberturas construídas.

Art. 2º - A legalização de obras sobre as quais haja litígio judicial, decorrente de direitos de condôminos ou vizinhos, ficará condicionada ao resultado da ação respectiva.

Art. 3º - A legalização dar-se-á com o pagamento a Município de uma contrapartida correspondente ao valor unitário padrão predial por metro quadrado (vu/m²) constante na guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana relativo ao mês de Janeiro, e os fatores de correção referentes ao imóvel novo, mediante a aferição com os dados do cadastro fazendário.

§ 1º - A importância a ser recolhida será atualizada pela Unidade Fiscal do Município-UNIF, em vigor na data em que se realizar o pagamento, lançada como o recurso gravado e vinculado construção de habitações para pessoal de baixa renda pelo órgão municipal competente e assunto.

§ 2º - O Prefeito baixará um Decreto, regulamentando funcionamento deste recurso.

§ 3º - VETADO.

Art. 4º - VETADO.

Art. 5º - A Prefeitura dará ampla divulgação disposto nesta Lei através de campanhas de promoção publicitária nos meios de comunicação impressos eletrônicos.

Art. 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

MAZCELLO ALÊNCAZ

DECRETO N. 10.844 DE 03 DE FEVEREIRO DE 1992

REGULAMENTA A LEI Nº 1.796, DE 07 DE NOVEMBRO DE 1991, QUE DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO OU ACRÉSCIMO JÁ EXECUTADOS EM EDIFICAÇÕES DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU MULTIFAMILIAR.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º - As obras existentes de construção, modificação ou acréscimo em edificações de uso residencial permanente unifamiliar ou multifamiliar poderão ser legalizadas, nos termos da Lei 1.796, de 07 de novembro de 1991, mediante requerimento apresentado até o dia 11 de maio de 1992, acompanhado de projeto de acordo com os padrões exigidos pela Superintendência de Parcelamento e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, desde que:

- I - comprovada a existência legal do lote pelo proprietário ou de área de posse por seu detentor;
- II - as obras existentes de construção ou acréscimo apresentem, no mínimo, paredes e tetos ou coberturas executadas na data de publicação da Lei 1.796, isto é, em 11 de novembro de 1991.

Art. 2º - As obras de que trata o artigo anterior deverão atender aos requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e higiene de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes.

Art. 3º - Não são suscetíveis de legalização as obras:

- I - situadas em área de recuo, área pública ou coletiva de quadra, faixa de escoamento de águas pluviais ou de proteção a paredos, rios ou lagoas;
- II - situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental, sem a devida concordância do órgão competente;
- III - em bens tombados ou em seu entorno, sem a devida concordância do órgão competente;
- IV - situadas em encostas que tenham sido destruídas por cortes, aterros ou desmatamento, em desacordo com a legislação específica;
- V - que não obedeam ao tipo de edificação ou número de edificações no lote estabelecidos pelo Regulamento de Zoneamento, PEU, PAL ou legislação para o local;
- VI - que apresentem mais de um pavimento acima do aprovado para a edificação em função da legislação vigente à época;

VII - que constituam uso em desacordo com o aprovado para a edificação.

Art. 4º - A legalização das obras dar-se-á na forma prevista no Artigo 3º da Lei 1.796.

Parágrafo Primeiro - A importância a ser recolhida sofrerá sempre atualização, de acordo com a UNIF em vigor na data do pagamento.

Parágrafo Segundo - A juízo do Secretário Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, poderá ser concedido parcelamento da quantia devida, em até 24 (vinte e quatro) meses, ao proprietário ou possuidor, que, mediante requerimento fundamentado, comprovar que, ao dispor da referida verba, estará retirando parcela destinada ao seu sustento ou de seus dependentes.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de ser concedido o parcelamento previsto no parágrafo anterior, deverá ser observada a atualização das parcelas, de acordo com a UNIF vigente na data do pagamento, conforme o disposto no parágrafo primeiro.

Art. 5º - A legalização de obras sobre as quais haja questionamento judicial decorrente de direitos de condôminos ou vizinhos ficará condicionada ao resultado da ação respectiva.

Art. 6º - O produto da arrecadação será depositado em conta bancária específica, sob gestão do Tesouro Municipal. O valor arrecadado, integrado de todas as aplicações financeiras efetuadas, será utilizado pela Empresa Municipal de Urbanização - RIGURBE para a construção de habitações para pessoas de baixa renda.

Art. 7º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 1992 - 428º da Fundação da Cidade

MARCELLO TALENCAR

S M U
DIVISÃO DE DOCUMENTAÇÃO

S M U
DIVISÃO DE DOCUMENTAÇÃO

20 15/07/97

LEI COMPLEMENTAR Nº 31 DE 14 DE JULHO DE 1997

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO OU ACRÉSCIMO JÁ EXECUTADAS EM EDIFICAÇÕES QUE CONTRARIEM AS NORMAS URBANÍSTICAS E EDILÍCIAS VIGENTES, NA FORMA E NAS CONDIÇÕES QUE MENCIONA.

Autor: Poder Executivo.

faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - As obras de construção, modificação ou acréscimo, comprovadamente existentes até à data da publicação desta Lei Complementar, executadas sem o devido licenciamento, e que contrariem normas urbanísticas e edilícias vigentes, poderão ser legalizadas, a requerimento do interessado, acompanhado de documento técnico elaborado por profissional de engenharia ou arquitetura, no prazo de noventa dias contados da data de publicação desta Lei Complementar, sob as seguintes condições:

I - comprovação de existência legal do imóvel pelo proprietário ou por seu detentor, acompanhada de anuência expressa do proprietário, não sendo esta exigível para os imóveis em situação de posse;

II - requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e higiene de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes;

III - não ocupem áreas públicas, de recuo, não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção a mares, rios e lagoas;

IV - não constituam uso em desacordo com o aprovado;

V - não ultrapassem em mais de um pavimento acima do aprovado para a edificação em função da legislação vigente na época;

VI - VETADO.

§1º - A legalização de obras sobre as quais haja questionamento judicial decorrente de direitos de condomínios ou vizinhos ficará condicionada ao resultado da ação respectiva.

§2º - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de toda a documentação necessária ao pedido de licença, de acordo com as normas vigentes.

§3º - A legalização da obra implicará o imediato cadastramento, para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.

§4º - Considerar-se-ão obras executadas aquelas que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e tetos ou cobertura construídos.

Art. 2º - A legalização dar-se-á com o pagamento ao Município de uma contrapartida correspondente a um percentual do Valor Unitário Padrão Predial por metro quadrado (VU/m²) constante da guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana relativo ao exercício de 1997 e aos fatores de correção referentes a imóvel novo, mediante aferição com dados do cadastro fundiário, observados estes índices:

I - para áreas cobertas, oitenta por cento do VU;

II - para áreas descobertas, quarenta por cento do VU.

§1º - A importância a ser recolhida terá seu valor atualizado pela Unidade Fiscal do Município em vigor na data em que se realizar o pagamento.

§2º - Os recursos arrecadados constituirão receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e se destinarão a dar suporte financeiro à implantação dos objetivos, programas e projetos de habitação e infraestrutura de saneamento básico em Áreas de Especial Interesse Social instituídas na forma do Plano Diretor Decenal da Cidade (Lei Complementar n.º 16, de 4 de junho de 1992).

§3º - Ficam os templos religiosos isentos do pagamento da contrapartida instituída no caput deste artigo.

Art. 3º - VETADO.

Art. 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LUIZ PAULÃO FERNANDEZ CONDE

DIVISÃO DE DOCUMENTAÇÃO

DORIO 16/03/99

OFÍCIO GP/CM n.º 257 Em 15 de Março de 1999.
Senhor Presidente,

Dirijo-me a Vossa Excelência para comunicar que, nesta data, sancionei o Projeto de Lei Complementar n.º 31, de 1998, oriundo da Mensagem n.º 185/98, de autoria do Poder Executivo, que "ESTABELECE NOVO PRAZO PARA OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NA LEI COMPLEMENTAR N.º 31, DE 14 DE JULHO DE 1997", cuja segunda via restituo-lhe com o presente.

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

LUIZ PAULO FERNANDEZ CONDE

Ao
Exmo. Sr.
Vereador GERSON BERGHER
Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro

Lei Complementar n.º 38 DE 15 DE Março DE 1999

ESTABELECE NOVO PRAZO PARA OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NA
LEI COMPLEMENTAR N.º 31, DE 14 DE JULHO DE 1997.

Autor: Poder Executivo

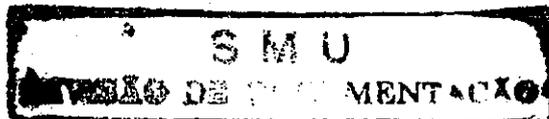
O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica estabelecido novo prazo, de noventa dias, contados da data da publicação desta Lei Complementar, de requerimento dos benefícios da Lei Complementar n.º 31, de 14 de julho de 1997, para as obras realizadas até a data da promulgação da presente Lei Complementar.

Art. 2º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

LUIZ PAULO FERNANDEZ CONDE



**Instrumentos legais citados referentes a legalização de edificações
(de obras já concluídas) pelos benefícios do Decreto nº 9.218/90.**

D.O.Rio de 12.03.90 p.3

DECRETO N. 9218 DE 09 DE MARÇO DE 1990

PERMITE a legalização de obras existentes de construção, modificação e acréscimo em edificações residenciais nas condições que menciona, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

no uso de suas atribuições legais tendo em vista o que consta do processo nº 02/170/90, e

CONSIDERANDO o aumento populacional da cidade, sem a correspondente construção de unidades habitacionais; e

CONSIDERANDO a existência de grande número de obras em unidades residenciais, executadas sem licença;

CONSIDERANDO que essa situação de irregularidade cria grandes dificuldades na comercialização de imóveis;

CONSIDERANDO que estas dificuldades tornam imperiosa a criação de regras especiais de licenciamento, de validade transitória, simplificando o procedimento a ser seguido para obtenção destas legalizações.

D E C R E T A

Art. 1º - Mediante requerimento apresentado até o dia 31 de dezembro de 1990, acompanhado de projetos de acordo com os padrões exigidos pela Superintendência de Parcelamento e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, as obras existentes de construção, modificação e acréscimo em lotes, lotes de vila ou em parcelas de lote poderão ser legalizadas, desde que, cumulativamente:

- I - Façam frente para logradouro aceito; rua de vila, servidão ou acesso;
- II - satisfazer pelo menos uma das seguintes condições:

- 1 - fazer parte de loteamento aprovado;
- 2 - ter o lote original existência jurídica comprovada mediante certidão do Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Quando se tratar de parcela de lote deverá ser comprovada sua existência mediante escritura pública em nome do requerente.

Art. 2º - As obras de que trata o artigo anterior deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - Apresentar condições suficientes de higiene, segurança e habitabilidade;
- II - não constituir cortiço ou estalagem;
- III - não ocupar áreas de recuo ou faixas "non aedificandi" de qualquer natureza;
- IV - apresentar no máximo 3 (três) pavimentos qualquer que seja a sua natureza.

Parágrafo único - Considerar-se-á como existente a construção ou acréscimo que apresentar paredes e tetos ou coberturas executadas.

Art. 3º - Quando o imóvel for atingido por projetos de alinhamento ou de urbanização determinando investidora ou recuo, as obras somente serão legalizadas mediante a comprovação do pagamento da área de investidora ou do processamento do recuo.

Art. 4º - As disposições deste decreto não se aplicam à legalização de:

- I - usos ou ampliação de usos diferentes do uso residencial;
- II - obras em bens tombados ou em seu entorno, sem a devida concordância do órgão competente;
- III - obras situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental;
- IV - mais de 2 (duas) unidades residenciais, em lotes de vila ou em cada parcela de lote;
- V - obras situadas em encostas.

Art. 5º - Para os efeitos do presente decreto não serão exigidos os seguintes parâmetros: área livre no lote, afastamento frontal, prisma de iluminação ou ventilação, local para estacionamento ou guarda de veículos e número de edificações no lote, observado o disposto no art. 6º.

Art. 6º - O número total de unidades num mesmo lote será limitado a um máximo de 10 (dez) unidades e a no máximo 2 (duas) unidades superpostas em cada edificação.

Art. 7º - Cada unidade deverá apresentar, no mínimo, um compartimento habitável, uma cozinha e um banheiro com instalação sanitária, dispensada a exigência de área mínima útil.

Parágrafo único - Os compartimentos de cada unidade terão largura, comprimento e altura não limitados e apresentarão, obrigatoriamente, vãos de acesso e de iluminação e ventilação com dimensões igualmente não limitadas.

Art. 8º - São excluídos dos benefícios deste decreto os imóveis situados nas seguintes áreas:

I - REGIÕES ADMINISTRATIVAS:

- II R.A. - CENTRO;
- IV R.A. - BOTAFOGO;
- V R.A. - COPACABANA;
- VI R.A. - LAGOA;
- VIII R.A. - TIJUCA;
- IX R.A. - VILA ISABEL;
- XVI R.A. - JACAREPAGUA, na parte incluída na Zona Especial 5 (ZE-5) as subzonas A-9, A-10, A-11, A-12, A-26, A-34, A-35, A-36, A-37, A-38, A-41, A-42, A-43, A-44 e A-44-B;
- XXI R.A. - ILHA DE PAQUETÁ;
- XXIII R.A. - SANTA TERESA;
- XXIV R.A. - BARRA DA TIJUCA.

II - ZONAS ESPECIAIS:

- ZE-1 - ZONA DE RESERVA FLORESTAL;
 - ZE-7 - ÁREA DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO - COMPREENDENDO AGUAS SOB JURISDIÇÃO MILITAR;
 - ZE-10 - DE RECUPERAÇÃO URBANA DE ÁREAS JÁ CONSOLIDADAS, CONSISTINDO POR AGLOMERAÇÕES DE EDIFICAÇÕES SUBURBANAS, CONSIDERADAS DE INTERESSE SOCIAL.
- III - ZONAS DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EXCETO A ZONA RESIDENCIAL 6 (ZR-6).

Art. 9º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 09 de março de 1990 - 426º de Fundação da Cidade.

MARCELLO ALENCAR

LUIZ PAULO CORRÊA DA ROCHA

ARNALDO DE ASSIS MOURTIE

S M U
DIVISÃO DE DOCUMENTAÇÃO



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Urbanismo

___ GLF ___ DLF

FORMULÁRIO ESPECIAL PARA LEGALIZAÇÃO PELO DECRETO 9218/90

1. LOCAL DA OBRA

Endereço:	Bairro:	RA
-----------	---------	----

2. IDENTIFICAÇÃO

2.1. O Proprietário		
Endereço:	Bairro:	Cep.:
CIC:	Atesto a veracidade das informações prestadas:	
Prazo de Licença:		
2.2. O Profissional Responsável pelo Projeto de Arquitetura:		
Nome:	Profissão:	
Endereço:	Bairro:	Cep.:
CREA:	O projeto obedecerá a legislação vigente nesta data:	
2.3. O Profissional Responsável pela Execução da Obra:		
Nome:	Profissão:	
Endereço:	Bairro:	Cep.:
CREA:	O projeto obedecerá a legislação vigente nesta data:	

3. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES: (a ser preenchido pelo PRPA / PREO)

3.1. Nº de Pavimentos das Edificações:										
Edif. # 1	Edif. # 2	Edif. # 3	Edif. # 4	Edif. # 5	Edif. # 6	Edif. # 7	Edif. # 8	Edif. # 9	Edif. # 10	
3.2. Nº de Unidades por lote de vila ou parcela de lote:										
Edif. # 1	Edif. # 2	Edif. # 3	Edif. # 4	Edif. # 5	Edif. # 6	Edif. # 7	Edif. # 8	Edif. # 9	Edif. # 10	
3.3. Quadro de Áreas					3.4. Quadro de Áreas					
Lote:			Comerciais:		Residenciais:			Lote Foreiro:		
Acréscimo:			Justapostas:		Superpostas:			<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		
Área Total Construída:			Independentes:		TOTAL:					
3.5. Número de Compartimentos por Unidades:										
	Unid. 1	Unid. 2	Unid. 3	Unid. 4	Unid. 5	Unid. 6	Unid. 7	Unid. 8	Unid. 9	Unid. 10
Salas										
Quartos										
Banheiros										
Cozinhas										
Outros										
Lojas										
3.6. Quadro de Áreas: (ATC)										
	Unid. 1	Unid. 2	Unid. 3	Unid. 4	Unid. 5	Unid. 6	Unid. 7	Unid. 8	Unid. 9	Unid. 10
Edif. Principal										
Varanda/Sacad.										
Terraços Desc.										
Garagem Cob.										
Edículas										
Telheiro										
Quadra Cob.										
Quadra Desc.										
Piscina										
ATC/UNIDADE:										

Informações de acordo com o local: (itens 3.1 a 3.5.)

Concedo a Licença:

Em ___/___/___
(Técnico do GLF / DLF)

Em ___/___/___

Assinatura

Assinatura

DO RIO 24/06/94

DECRETO N. 13.015 DE 23 DE JUNHO DE 1994

PRORROGA o prazo do Decreto nº 9 218, de 09 de março de 1990, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o que consta do processo nº 02/2486/94,

DECRETA:

Art. 1º - Fica prorrogado até 31 de dezembro de 1994, o prazo estabelecido no art. 1º, do Decreto nº 9 218, de 09 de março de 1990, e suas alterações, para a apresentação de requerimento de legalização de obras mencionadas no referido decreto.

Art. 2º - O inciso IV do art. 2º, do Decreto nº 9218, de 09 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º -

IV - apresentar no máximo 03 (três) pavimentos qualquer que seja a sua natureza ou atender ao gabarito estabelecido para o local, quando este for superior a 03 (três)."

Art. 3º - Os incisos III e V do art. 4º do Decreto 9218, de 09 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º -

III - obras situadas em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental, salvo quando autorizadas pelo órgão competente;

V - obras situadas em encostas, salvo quando estiver atendido o Decreto nº 2677, de 08 de junho de 1980."

Art. 4º - O inciso I, do art. 8º, do Decreto nº 9218, de 09 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

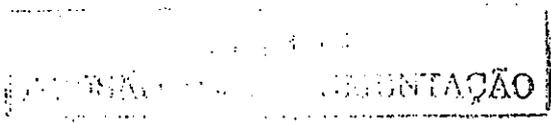
"Art. 8º -

- I - Regiões Administrativas:
- II R.A. - Centro;
- IV R.A. - Botafogo;
- V R.A. - Copacabana;
- VI R.A. - Lagoa;
- VIII R.A. - Tijuca;
- IX R.A. - Vila Isabel;
- XXI R.A. - Ilha de Paqueta;
- XXIII R.A. - Santa Teresa;
- XXIV R.A. - Barra da Tijuca."

Art. 5º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 23 de junho de 1994 - 4309 de Fundação da Cidade.

CESAR MAIA



D.O 30/06/95

DECRETO N. 13.999 DE 29 DE JUNHO DE 1995.

PRORROGA o prazo do Decreto número 9.218, de 09 de março de 1990, e dá outras providências.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

no uso de suas atribuições legais, tendo em vista o que consta do processo nº 02/003 044/95,

DECRETA:

Art. 1º - Fica prorrogado até 31 de julho de 1996, o prazo estabelecido no art. 1º do Decreto nº 9.218, de 09 de março de 1990 e suas alterações, para a apresentação de requerimento de legalização de obras mencionadas no referido Decreto.

Art. 2º - O artigo 2º do Decreto nº 9.218/90, fica acrescido dos incisos V e VI, com a seguinte redação:

"Art. 2º -

V - as atividades não residenciais devem ser de pequeno porte e ter frente para logradouro público;

VI - as atividades deverão ser de apoio ou complementariedade ao uso residencial compatíveis entre si e observarão as normas de higiene, salubridade, proteção ambiental, segurança e outras de ordem pública, sem causar nenhum incômodo à vizinhança, sob pena de cessão da atividade.

Parágrafo Único -"

Art. 3º - Fica revogado o inciso I do artigo 4º do Decreto nº 9.218/90.

Art. 4º - "caput" do art. 7º do Decreto nº 9.218/90, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º - Cada unidade residencial deverá apresentar, no mínimo um compartimento habitável, uma cozinha e um banheiro com instalação sanitária, dispensada a exigência de área mínima útil.

Parágrafo Único -"

Art. 5º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 1995 - 4319 de Fundação da Cidade.

CESAR ALIA

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

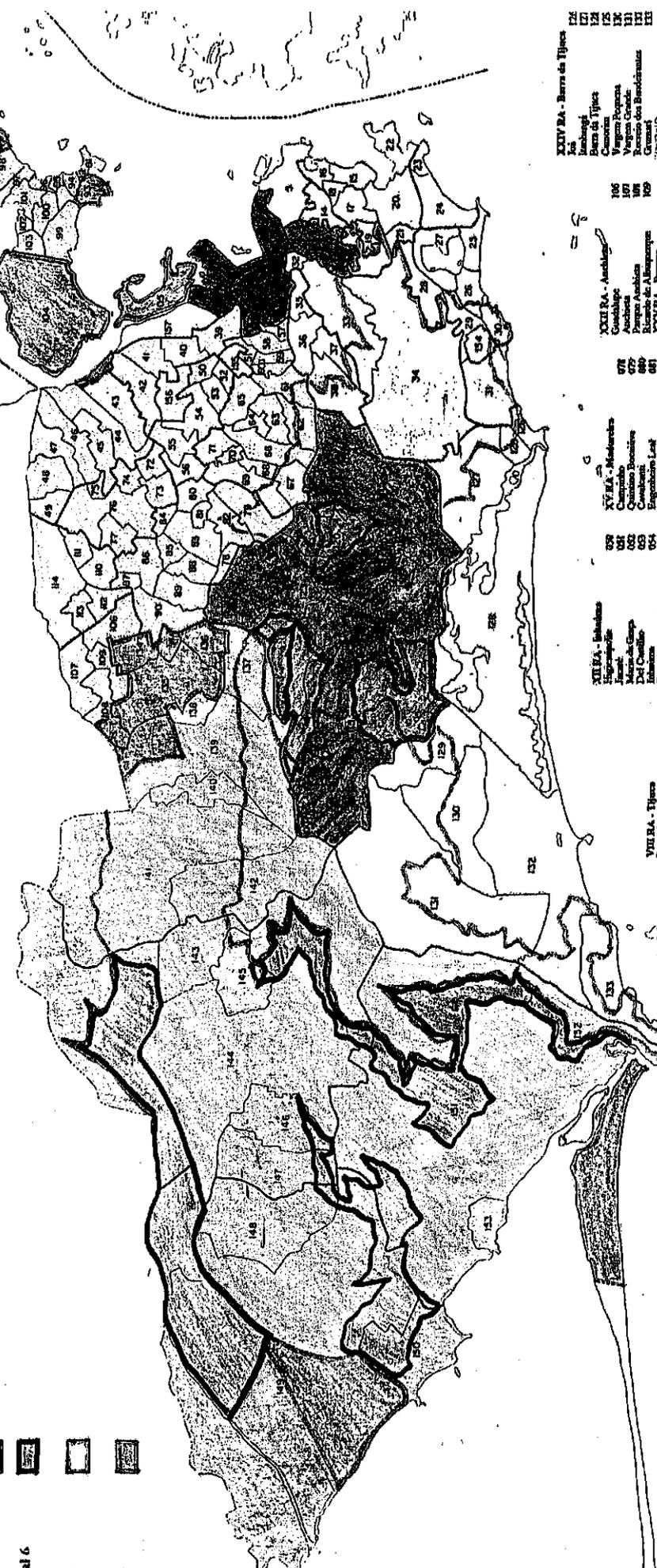
Mapa do Município do Rio de Janeiro,
com a divisão em Áreas de Planejamento e em bairros,
localizando as áreas em que se permite aplicar o Decreto nº 9.218/90.

Mapa - Município do Rio de Janeiro Bairros

ÁREAS ABRANGIDAS PELO DECRETO Nº 9.218/90

- ✓ Área de Planejamento 1
- ✓ Área de Planejamento 2
- ✓ Área de Planejamento 3
- ✓ Área de Planejamento 4
- ✓ Área de Planejamento 5

- Zona Residencial 1
- Zona Residencial 6
- Zona Especial 1 (coor 100)
- Zona Especial 7



Nome do Bairro	Código	Nome do Bairro	Código	Nome do Bairro	Código
Área - Paraisópolis	001	Área - Tijuca	072	Área - Itaipava	072
Área - Guaratiba	002	Área - Maracanã	073	Área - São João de onofre	073
Área - Santa Cruz	003	Área - Botafogo	074	Área - São Cristóvão	074
Área - Copacabana	004	Área - Lapa	075	Área - Santa Teresinha	075
Área - Centro	005	Área - Vila Militar	076	Área - Santa Tereza	076
Área - Campo de Ourinhos	006	Área - Ilha do Fundão	077	Área - Santa Clara	077
Área - Maracanã	007	Área - Ilha do Cardoso	078	Área - Santa Cruz	078
Área - Lapa	008	Área - Ilha do Governador	079	Área - Santa Cruz	079
Área - Copacabana	009	Área - Ilha de Governador	080	Área - Santa Cruz	080
Área - Lapa	010	Área - Ilha de Governador	081	Área - Santa Cruz	081
Área - Copacabana	011	Área - Ilha de Governador	082	Área - Santa Cruz	082
Área - Lapa	012	Área - Ilha de Governador	083	Área - Santa Cruz	083
Área - Copacabana	013	Área - Ilha de Governador	084	Área - Santa Cruz	084
Área - Lapa	014	Área - Ilha de Governador	085	Área - Santa Cruz	085
Área - Copacabana	015	Área - Ilha de Governador	086	Área - Santa Cruz	086
Área - Lapa	016	Área - Ilha de Governador	087	Área - Santa Cruz	087
Área - Copacabana	017	Área - Ilha de Governador	088	Área - Santa Cruz	088
Área - Lapa	018	Área - Ilha de Governador	089	Área - Santa Cruz	089
Área - Copacabana	019	Área - Ilha de Governador	090	Área - Santa Cruz	090
Área - Lapa	020	Área - Ilha de Governador	091	Área - Santa Cruz	091
Área - Copacabana	021	Área - Ilha de Governador	092	Área - Santa Cruz	092
Área - Lapa	022	Área - Ilha de Governador	093	Área - Santa Cruz	093
Área - Copacabana	023	Área - Ilha de Governador	094	Área - Santa Cruz	094
Área - Lapa	024	Área - Ilha de Governador	095	Área - Santa Cruz	095
Área - Copacabana	025	Área - Ilha de Governador	096	Área - Santa Cruz	096
Área - Lapa	026	Área - Ilha de Governador	097	Área - Santa Cruz	097
Área - Copacabana	027	Área - Ilha de Governador	098	Área - Santa Cruz	098
Área - Lapa	028	Área - Ilha de Governador	099	Área - Santa Cruz	099
Área - Copacabana	029	Área - Ilha de Governador	100	Área - Santa Cruz	100
Área - Lapa	030	Área - Ilha de Governador	101	Área - Santa Cruz	101
Área - Copacabana	031	Área - Ilha de Governador	102	Área - Santa Cruz	102
Área - Lapa	032	Área - Ilha de Governador	103	Área - Santa Cruz	103
Área - Copacabana	033	Área - Ilha de Governador	104	Área - Santa Cruz	104
Área - Lapa	034	Área - Ilha de Governador	105	Área - Santa Cruz	105
Área - Copacabana	035	Área - Ilha de Governador	106	Área - Santa Cruz	106
Área - Lapa	036	Área - Ilha de Governador	107	Área - Santa Cruz	107
Área - Copacabana	037	Área - Ilha de Governador	108	Área - Santa Cruz	108
Área - Lapa	038	Área - Ilha de Governador	109	Área - Santa Cruz	109
Área - Copacabana	039	Área - Ilha de Governador	110	Área - Santa Cruz	110
Área - Lapa	040	Área - Ilha de Governador	111	Área - Santa Cruz	111
Área - Copacabana	041	Área - Ilha de Governador	112	Área - Santa Cruz	112
Área - Lapa	042	Área - Ilha de Governador	113	Área - Santa Cruz	113
Área - Copacabana	043	Área - Ilha de Governador	114	Área - Santa Cruz	114
Área - Lapa	044	Área - Ilha de Governador	115	Área - Santa Cruz	115
Área - Copacabana	045	Área - Ilha de Governador	116	Área - Santa Cruz	116
Área - Lapa	046	Área - Ilha de Governador	117	Área - Santa Cruz	117
Área - Copacabana	047	Área - Ilha de Governador	118	Área - Santa Cruz	118
Área - Lapa	048	Área - Ilha de Governador	119	Área - Santa Cruz	119
Área - Copacabana	049	Área - Ilha de Governador	120	Área - Santa Cruz	120
Área - Lapa	050	Área - Ilha de Governador	121	Área - Santa Cruz	121
Área - Copacabana	051	Área - Ilha de Governador	122	Área - Santa Cruz	122
Área - Lapa	052	Área - Ilha de Governador	123	Área - Santa Cruz	123
Área - Copacabana	053	Área - Ilha de Governador	124	Área - Santa Cruz	124
Área - Lapa	054	Área - Ilha de Governador	125	Área - Santa Cruz	125
Área - Copacabana	055	Área - Ilha de Governador	126	Área - Santa Cruz	126
Área - Lapa	056	Área - Ilha de Governador	127	Área - Santa Cruz	127
Área - Copacabana	057	Área - Ilha de Governador	128	Área - Santa Cruz	128
Área - Lapa	058	Área - Ilha de Governador	129	Área - Santa Cruz	129
Área - Copacabana	059	Área - Ilha de Governador	130	Área - Santa Cruz	130
Área - Lapa	060	Área - Ilha de Governador	131	Área - Santa Cruz	131
Área - Copacabana	061	Área - Ilha de Governador	132	Área - Santa Cruz	132
Área - Lapa	062	Área - Ilha de Governador	133	Área - Santa Cruz	133
Área - Copacabana	063	Área - Ilha de Governador	134	Área - Santa Cruz	134
Área - Lapa	064	Área - Ilha de Governador	135	Área - Santa Cruz	135
Área - Copacabana	065	Área - Ilha de Governador	136	Área - Santa Cruz	136
Área - Lapa	066	Área - Ilha de Governador	137	Área - Santa Cruz	137
Área - Copacabana	067	Área - Ilha de Governador	138	Área - Santa Cruz	138
Área - Lapa	068	Área - Ilha de Governador	139	Área - Santa Cruz	139
Área - Copacabana	069	Área - Ilha de Governador	140	Área - Santa Cruz	140
Área - Lapa	070	Área - Ilha de Governador	141	Área - Santa Cruz	141
Área - Copacabana	071	Área - Ilha de Governador	142	Área - Santa Cruz	142
Área - Lapa	072	Área - Ilha de Governador	143	Área - Santa Cruz	143
Área - Copacabana	073	Área - Ilha de Governador	144	Área - Santa Cruz	144
Área - Lapa	074	Área - Ilha de Governador	145	Área - Santa Cruz	145
Área - Copacabana	075	Área - Ilha de Governador	146	Área - Santa Cruz	146
Área - Lapa	076	Área - Ilha de Governador	147	Área - Santa Cruz	147
Área - Copacabana	077	Área - Ilha de Governador	148	Área - Santa Cruz	148
Área - Lapa	078	Área - Ilha de Governador	149	Área - Santa Cruz	149
Área - Copacabana	079	Área - Ilha de Governador	150	Área - Santa Cruz	150
Área - Lapa	080	Área - Ilha de Governador	151	Área - Santa Cruz	151
Área - Copacabana	081	Área - Ilha de Governador	152	Área - Santa Cruz	152
Área - Lapa	082	Área - Ilha de Governador	153	Área - Santa Cruz	153
Área - Copacabana	083	Área - Ilha de Governador	154	Área - Santa Cruz	154
Área - Lapa	084	Área - Ilha de Governador	155	Área - Santa Cruz	155
Área - Copacabana	085	Área - Ilha de Governador	156	Área - Santa Cruz	156
Área - Lapa	086	Área - Ilha de Governador	157	Área - Santa Cruz	157
Área - Copacabana	087	Área - Ilha de Governador	158	Área - Santa Cruz	158
Área - Lapa	088	Área - Ilha de Governador	159	Área - Santa Cruz	159
Área - Copacabana	089	Área - Ilha de Governador	160	Área - Santa Cruz	160
Área - Lapa	090	Área - Ilha de Governador	161	Área - Santa Cruz	161
Área - Copacabana	091	Área - Ilha de Governador	162	Área - Santa Cruz	162
Área - Lapa	092	Área - Ilha de Governador	163	Área - Santa Cruz	163
Área - Copacabana	093	Área - Ilha de Governador	164	Área - Santa Cruz	164
Área - Lapa	094	Área - Ilha de Governador	165	Área - Santa Cruz	165
Área - Copacabana	095	Área - Ilha de Governador	166	Área - Santa Cruz	166
Área - Lapa	096	Área - Ilha de Governador	167	Área - Santa Cruz	167
Área - Copacabana	097	Área - Ilha de Governador	168	Área - Santa Cruz	168
Área - Lapa	098	Área - Ilha de Governador	169	Área - Santa Cruz	169
Área - Copacabana	099	Área - Ilha de Governador	170	Área - Santa Cruz	170
Área - Lapa	100	Área - Ilha de Governador	171	Área - Santa Cruz	171
Área - Copacabana	101	Área - Ilha de Governador	172	Área - Santa Cruz	172
Área - Lapa	102	Área - Ilha de Governador	173	Área - Santa Cruz	173
Área - Copacabana	103	Área - Ilha de Governador	174	Área - Santa Cruz	174
Área - Lapa	104	Área - Ilha de Governador	175	Área - Santa Cruz	175
Área - Copacabana	105	Área - Ilha de Governador	176	Área - Santa Cruz	176
Área - Lapa	106	Área - Ilha de Governador	177	Área - Santa Cruz	177
Área - Copacabana	107	Área - Ilha de Governador	178	Área - Santa Cruz	178
Área - Lapa	108	Área - Ilha de Governador	179	Área - Santa Cruz	179
Área - Copacabana	109	Área - Ilha de Governador	180	Área - Santa Cruz	180
Área - Lapa	110	Área - Ilha de Governador	181	Área - Santa Cruz	181
Área - Copacabana	111	Área - Ilha de Governador	182	Área - Santa Cruz	182
Área - Lapa	112	Área - Ilha de Governador	183	Área - Santa Cruz	183
Área - Copacabana	113	Área - Ilha de Governador	184	Área - Santa Cruz	184
Área - Lapa	114	Área - Ilha de Governador	185	Área - Santa Cruz	185
Área - Copacabana	115	Área - Ilha de Governador	186	Área - Santa Cruz	186
Área - Lapa	116	Área - Ilha de Governador	187	Área - Santa Cruz	187
Área - Copacabana	117	Área - Ilha de Governador	188	Área - Santa Cruz	188
Área - Lapa	118	Área - Ilha de Governador	189	Área - Santa Cruz	189
Área - Copacabana	119	Área - Ilha de Governador	190	Área - Santa Cruz	190
Área - Lapa	120	Área - Ilha de Governador	191	Área - Santa Cruz	191
Área - Copacabana	121	Área - Ilha de Governador	192	Área - Santa Cruz	192
Área - Lapa	122	Área - Ilha de Governador	193	Área - Santa Cruz	193
Área - Copacabana	123	Área - Ilha de Governador	194	Área - Santa Cruz	194
Área - Lapa	124	Área - Ilha de Governador	195	Área - Santa Cruz	195
Área - Copacabana	125	Área - Ilha de Governador	196	Área - Santa Cruz	196
Área - Lapa	126	Área - Ilha de Governador	197	Área - Santa Cruz	197
Área - Copacabana	127	Área - Ilha de Governador	198	Área - Santa Cruz	198
Área - Lapa	128	Área - Ilha de Governador	199	Área - Santa Cruz	199
Área - Copacabana	129	Área - Ilha de Governador	200	Área - Santa Cruz	200

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
 Empresa Municipal de Informática e Planejamento S/A - IpisaRIO
 Limite Inter municipal
 Limite de Região Administrativa
 Limite de Bairro
 Fonte: Empresa Municipal de Informática e Planejamento S/A - IpisaRIO
 Escala 1:200.000
 Anos: 1999