

Lei beneficia cidadãos ao permitir regularizar mudanças em imóveis no Rio

Os proprietários de imóveis situados no município do Rio de Janeiro, com obras de construção, modificação ou acréscimo em desacordo com as regras legais urbanísticas e edilícias em vigor, bem como as novas e antigas ampliações horizontais nos pavimentos de cobertura, terão até o dia 21 de janeiro para ingressar com requerimento administrativo visando à regularização das construções.

Trata-se de um benefício concedido pelo poder público, através da edição da Lei Complementar 99, de setembro de 2009, que alcança os imóveis já construídos, bem como edificações futuras em coberturas, desde que preenchidos os requisitos legais.

Para as obras de ampliação horizontal ainda não realizadas, o benefício será concedido com a apresentação de documentos que comprovem a garantia de manutenção da segurança, salubridade e habitabilidade do imóvel após a realização da construção. Este proveito denomina-se “mais valerá”.

As obras já existentes – definidas na lei como aquelas que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e tetos ou cobertura construídos –, até a publicação da lei, deverá ser apresentado para estas o mesmo rol de documentos exigido na “mais valerá”, além da guia quitada do pagamento de multa administrativa, intitulada “contrapartida”. Nestes casos, o benefício chama-se “mais valia”.

O prefeito Eduardo Paes editou o Decreto 31.167, de 28 de setembro de 2009, versando exclusivamente sobre a regulamentação da contrapartida, instituindo as normas que determinam os cálculos necessários para se auferir seu valor.

Três hipóteses definem o valor, em moeda corrente, da contrapartida, cada qual com sua respectiva fórmula, e todas elas utilizando a mesma base de cálculo. A distinção, no caso, se observa no valor do fator numérico a ser incorporado à fórmula, definido de acordo com a hipótese em que o imóvel se enquadre.

Para os imóveis comerciais ou residenciais multifamiliares, cuja obra tenha sido efetuada pelo construtor antes da concessão do “habite-se” – liberação dada pela prefeitura, a qual permite o proprietário residir em seu imóvel –, os fatores utilizados serão de 1,2 e 0,6, sendo estes os maiores percentuais.

Por sua vez, se a obra tiver sido realizada pelo próprio proprietário do imóvel comercial ou residencial uni, bi ou multifamiliar, antes ou após a concessão do habite-se, os fatores serão de 0,8 e 0,4.

Já o proprietário de único imóvel residencial, situado nas Regiões Administrativas da Zona Portuária, Rio Comprido e Jacarepaguá ou no bairro da Praça da Bandeira, cuja área total não exceda 80 metros quadrados, estará isento de pagar a contrapartida, e, para aquele que a área alcance o limite de 100 metros quadrados, a contrapartida deverá ser paga, utilizando-se fator único de 0,1 em seu cálculo.

A “contrapartida” poderá ser paga em até 24 parcelas iguais ou à vista com desconto de 7%. E, como se trata de pagamento feito à Fazenda Pública municipal, a sua inadimplência acarretará a inscrição do



débito em dívida ativa e cobrança via execução fiscal.

Uma alteração significativa e que merece atenção dos proprietários é a de que, caso a “mais valia” ou a “mais valerá” sejam aceitas pela prefeitura, nos termos da lei municipal, haverá o imediato cadastramento da área construída para fins de apontamento junto à cobrança do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano.

Ainda que parcela da sociedade comungue com a idéia de que a mais valia não passa de subterfúgio arbitrário, visando somente arrecadação pelo poder público, esta lei, sob outro prisma, tem caráter beneficiário aos cidadãos cariocas, que têm agora a oportunidade de regularizar as obras de construção, modificação ou acréscimo efetuados em desacordo com as regras legais urbanísticas e edilícias em vigor, independentemente do motivo que ocasionou a irregularidade da construção.