

**SÚMULA DA 006ª REUNIÃO ORDINÁRIA CPOA-CAU/RJ**

<b>DATA:</b>	<b>13 de junho de 2024, quinta-feira</b>	<b>HORÁRIO:</b>	<b>15h30 às 18h00</b>
<b>LOCAL:</b>	<b>Reunião Presencial</b>		

<b>PARTICIPANTES</b>	<b>Carlos Augusto Abreu</b>	<b>Presencial</b>
	Felipe Sacramento Xavier	<b>Presencial</b>
	<b>Julia Monteiro Santana</b>	<b>Presencial</b>
	Silvio Roberto Macedo Leal Junior	<b>Remota</b>
	Vasco de Azevedo Acioli	<b>Presencial</b>
<b>OUVINTES</b>		
	<b>Luiz Othon A. Bezerra de Mello</b>	<b>Presencial</b>
	<b>Denise Voguel</b>	<b>Presencial</b>
	<b>Rita Mandarin</b>	<b>Presencial</b>
<b>EQUIPE DE APOIO</b>	<b>Patrícia Fagundes</b>	<b>Analista Técnica</b>
	<b>Alessandra Vandelli</b>	<b>Assessora de Comissões</b>

**1. Verificação de quórum e apresentação da pauta**

<b>Presenças</b>	<p><b>Verificado o quórum para início da reunião às 15h40, com os conselheiros acima nominados.</b></p> <p><b>O Conselheiro Luis Fernando Valverde justificou ausência.</b></p> <p>PAUTA</p> <p><b>Informes Gerais;</b></p> <p><b>Encontro dos coordenadores das CPUAS-CAU/UF e da CPUA-CAU/BR – Coordenador Abreu;</b></p> <p><b>Informes sobre relatório da OCA;</b></p> <p><b>Informe andamento atualização Planilha Municípios – Assistente Patrícia e Conselheira Júlia;</b></p> <p><b>Retomada da Proposta da Mais Valia, Mais Valerá, dentre outros assuntos - providências;</b></p> <p><b>Participação do CAURJ no CONCIDADES - Informes;</b></p>
------------------	---

## 2. Informes

Coordenador Carlos Abreu informou que presidência irá encaminhar ofício para todas as prefeituras do estado reforçando a importância da conferência das cidades, solicitando informações se já convocou e colocando CAU a disposição.

**CAUBR está preparando um formulário, que será encaminhado a todos os municípios do Brasil solicitando informações, plano diretor, todas as políticas urbanas.**

## 3. Encontro dos coordenadores da CPUAS-CAU/UF e da CPUA-CAU/BR - Coordenador Abreu;

Ocorreu no dia 22/05/2024 no CAU/SP a primeira reunião presencial de coordenadores da CPUA, contou com membros da CPUA/BR, vale ressaltar que a CATHIS é um braço dentro da comissão de políticas urbanas e ambiental para orientar a prática da profissão especificamente no planejamento urbano, ambiental e o crescimento da cidade, também foi discutido a situação no Rio Grande do Sul.

No encontro foi elaborada carta aos prefeitos que estava completa mas considerou extensa, assim que tiver repassa para todos.

Encontro em São Paulo contou com a participação da coordenadora da CATHIS do CAURJ Daiane Domingos e lembrou da importância de agendar reunião conjunta.

## 4. Informes sobre relatório da OCA;

**Não houve retorno sobre os relatórios.**

## 5. Informe andamento atualização Planilha Municípios – Assistente Patrícia e Conselheira Júlia

## 6. Retomada da Proposta da Mais Valia, Mais Valerá, dentre outros assuntos - providências;

Conselheiro Luiz Othon apresentou uma análise de emenda ao PLC 163

“A única conclusão possível é q foi criado para confundir

PLC 163

**Retrofit de Edificações Existentes Regularmente Licenciadas**

**Art. 4º Em edificações regularmente licenciadas será permitida, conforme estabelecido no artigo 287 da Lei Complementar nº 270, de 2024, a modificação interna das mesmas, desde que mantida a volumetria externa existente, ficando facultada ao interessado a sua demolição e reconstrução na mesma volumetria.**

**Parágrafo único. Nos casos em que houver demolição para reconstrução na mesma volumetria, a parte da edificação que exceder a legislação em vigor será licenciada mediante pagamento de contrapartida, na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar.**

**Reconversão**

**Art. 5º Nas áreas previstas no art. 12 da Lei Complementar nº 232 de 07 de outubro de 2021, será permitida a reconversão para o uso residencial multifamiliar, por meio da transformação de uso, pelo desdobramento em unidades autônomas, de edificações regularmente construídas e licenciadas até a data de publicação desta Lei Complementar, localizadas em Zonas Residenciais Unifamiliares e em Zona Especial 1, mediante pagamento de contrapartida, na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar, ficando facultada a substituição da edificação existente por grupamento de edificações unifamiliar ou bifamiliares.**

**Parágrafo único. Para a substituição da edificação existente por grupamento de edificações, conforme previsto no caput deste artigo, a Área Total Edificável – ATE das novas edificações ficará limitada a área de construção da edificação original.**

**Art. 6º Fica permitida a transformação de uso parcial das edificações destinadas à hospedagem, que tiveram benefícios edilícios específicos para o uso de hotel quando do licenciamento de sua construção, caracterizando o uso misto de residencial e hospedagem, mediante pagamento de contrapartida incidente sobre a Área Total Edificável – ATE existente e legalizada.**

**§ 1º A contrapartida incidirá sobre a área destinada ao uso residencial multifamiliar e será calculada de acordo com a seguinte fórmula:**

$$C = (1,2 Ac + 0,6 Ad + 0,6 Acpp) \times VC/m^2 \times 1,5$$

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VC = Valor unitário padrão Predial Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido Ad = Área descoberta

**§ 2º A Área Total Edificada – ATE – destinada ao uso residencial será limitada ao potencial construtivo estabelecido para este uso pela legislação em vigor para o local ou a 50% da área da edificação existente,**

prevalecendo a condição mais restritiva.

**§ 3º** As unidades residenciais resultantes da transformação de uso estabelecida no caput deste artigo, deverão ser aprovadas de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 198 de 14 de janeiro de 2019 – COES, sendo dispensável a instalação de gás canalizado, que deverá ser substituída por instalação adequada à utilização de fogão elétrico.

Sequer cita a LC 232 dedicada ao tema de retrofit

Cria edificações mistas de uso de serviço hoteleiro e residencial multifamiliar. ??? essa é a solução para os esqueletos de hotéis da olimpíada???

---

**RECONVERSÃO** - Conjunto de intervenções arquitetônicas que vise a assegurar a manutenção das estruturas e elementos construtivos do imóvel tombado ou preservado, assim como sua permanência na paisagem urbana e no ambiente cultural, por meio de uma nova função ou uso apropriado, de forma a promover sua reintegração à realidade social, cultural e econômica.~

**RETROFIT** - É a remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética. No entanto, busca preservar os elementos que caracterizam a edificação, reutilizando-os, ao invés de descartá-los.

Definições do glossário da SMDUE

---

**Jirais e Varandas**

**Art. 7º** Nas edificações comerciais ficam permitidos, mediante pagamento de contrapartida, na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar:

**I** – jirau, com ocupação máxima de acordo com o disposto na Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, que instituiu o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro – COES; e

**II** – varandas, com área excedente à Área Total Edificável – ATE, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 06 de outubro de 2014, e os demais requisitos legais.

**Parágrafo único.** A edificação não poderá ultrapassar o número máximo de pavimentos permitido pela legislação vigente.

**Art. 8º** O fechamento de varandas nas edificações residenciais multifamiliares, quando não atendidas às condições previstas no art. 2º da Lei Complementar nº 145 de 6 de outubro de 2014, poderá ser admitido mediante pagamento de contrapartida, calculada na forma do art. 18 desta Lei Complementar.

Este artigo inviabiliza a normatização dada pela LC 145, causando aumento real das unidades sem considerar as ventilações dos compartimentos.

-----

## **Do Pavimento de Cobertura**

**Art. 9º** Fica permitida a construção de um pavimento de cobertura, acima do último pavimento permitido, em edificações afastadas ou não afastadas das divisas, mediante pagamento de contrapartida, cobrada sobre a área correspondente a este novo pavimento, observadas as seguintes condições:

**I** – A ocupação não deverá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área do último pavimento;

**II** – Obedecido o afastamento mínimo de 3 m (três metros) em relação ao plano da fachada voltada para a testada do lote.

**III** – Os demais afastamentos deverão obedecer ao disposto na Lei Complementar nº 198 de 14 de janeiro de 2019 – COES;

**Parágrafo único.** A construção do pavimento de cobertura deverá observar a legislação específica, quando houver.

**Art. 10.** A cobertura do último pavimento das edificações, conforme o disposto pelo § 16 do art. 61 da Lei Complementar 229, de 14 de julho de 2021, deverá ser calculada conforme o estabelecido no art. 18 desta Lei Complementar.

### **Cria conflito e confusão com a LC 229**

**Art. 11.** Nas subzonas A-1, A-20 e A-21 B, da XXIV Região Administrativa – RA Barra da Tijuca aplica-se o disposto no caput do artigo 9º desta Lei Complementar, observadas as seguintes condições:

**I** – afastamento mínimo de um metro e cinquenta centímetros do plano da fachada original, voltado para a testada do lote, na hipótese de aproveitamento da cobertura do último pavimento das edificações; e

**II** – afastamento de, no mínimo, três metros do plano da fachada original, no caso de utilização da laje superior da cobertura, para uso como dependência das demais unidades, permitida a utilização de até cinquenta por cento da projeção do pavimento inferior como área coberta.

**§ 1º** Onde for permitida varanda em balanço, com cinco metros de profundidade, será tolerado o fechamento de uma faixa de até um metro e cinquenta centímetros, a partir do plano da fachada original.

**§ 2º** Será tolerada a inclusão da área das jardineiras triangulares nas áreas úteis das varandas, mediante pagamento de contrapartida ao Município, calculada na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar, observado o disposto na Lei Complementar nº 145, de 2014, e demais legislações vigentes.

---

## **Acréscimos Horizontais**

**Art. 12.** É permitida a ampliação horizontal nas áreas descobertas, em qualquer nível da edificação e nos

pavimentos de cobertura já legalizados ou previstos pela legislação, mediante o pagamento de contrapartida, na forma e condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O disposto no caput deste artigo não se aplica ao afastamento frontal acima do primeiro pavimento das edificações.

---

#### **Da Composição da Volumetria Existente**

---

**Art. 13.** Fica permitida, mediante pagamento da contrapartida prevista no art. 18 desta Lei Complementar, a inclusão de unidades habitacionais e ou comerciais nos pavimentos não computáveis permitidos pela legislação específica e no embasamento das edificações, estabelecido pelo art. 365 da Lei Complementar nº 270, de 2024, desde que mantida a volumetria prevista pela legislação em vigor.

**Art. 14.** Fica permitida, mediante pagamento de contrapartida na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar, a complementação de gabarito para edificações não afastadas das divisas, visando à recomposição de quadras compostas por gabaritos mais elevados que aqueles previstos por legislações vigentes.

**§ 1º** Excluem-se do disposto no caput deste artigo as áreas beneficiadas pela Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021.

**§ 2º** A aplicação do disposto no caput fica condicionada a avaliação dos órgãos de tutela em áreas sujeitas a restrições impostas por legislação de proteção ao patrimônio arquitetônico e cultural.

---

**Art. 15.** Fica permitida a aplicação do gabarito definido pela legislação em vigor para as edificações afastadas das divisas às edificações não afastadas, computando-se, para o cálculo da contrapartida, os afastamentos lateral e/ou de fundos determinado para as edificações.

**§ 1º** O disposto no caput poderá ser aplicado a mais de uma edificação colada nas divisas no mesmo lote.

**§ 2º** Poderão coexistir no mesmo lote edificações coladas e afastadas das divisas, mediante o pagamento da contrapartida na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar.

**Art. 16.** Em logradouros onde haja incidência de Projeto de Alinhamento, cuja implantação seja inviável pela existência de edificações tuteladas pelo Patrimônio Cultural ou outras condições impeditivas ao processamento do recuo, fica permitida a construção sobre a área atingida por projeto de revisão do alinhamento, mediante pagamento de contrapartida, na forma estabelecida no art. 18 desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** A aprovação da contrapartida fica condicionada à manutenção de largura mínima de 3,00 m para o passeio.

---

**Artigos 17,18, 19 e 20** definem o pagamento da contrapartida e condições.

---

## **Das Disposições Finais**

**Art. 21. A adesão aos critérios desta Lei Complementar importará em renúncia a quaisquer ressarcimentos.**

**Art. 22. A contrapartida constitui multa compensatória e sua inadimplência, constatada dentro dos prazos previstos em Lei, com emissão de DARM's ou não, sofrerá a incidência de juros moratórios de um por cento ao mês, ensejará a inscrição em Dívida Ativa, inscrição no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito e cobrança mediante execução fiscal, sem prejuízo de outras sanções.**

**Art. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.**

**Termo : "Multa" Punição pecuniária imposta por infração às leis, regulamentos ou contratos.**

**Conselheira Federal Denise Voguel diz que se manifestou durante apresentação do PDM pelo vereador Rafael " a cidade virou moeda de troca através dos instrumentos urbanísticos os quais, deveriam servir à função social da cidade.**

**Conselheiro Silvio Leal diz que é difícil justificar um negócio desse. Porque acabou de ser aprovado um plano diretor onde foi estabelecido os coeficientes mínimos e máximo. Aí vem um projeto de lei para estabelecer o coeficiente além do máximo. Uma mais valia embutida na regulamentação do Plano Diretor. Não deveria ter nada disso. Mas vão passar a boiada o mais rápido possível.**

**Conselheiro Vasco Acioli ponderou que a solicitação de envio de propostas para emenda não tinha um prazo razoável.**

**Coordenador Carlos Abreu será enviado ofício para veador Carlos Caiado e outros vereadores no dia 18 de junho, convida para quem puder participar.**

**Todos apoiaram análise do texto e envio do ofício.**

**7. Participação do CAURJ no COMCIDADES -  
Informes;**

Coordenador Carlos Abreu lembrou os municípios que já tiveram a Conferência Municipal convocada

**Angra dos Reis, Arraial do Cabo, Cachoeiras de Macacu, Campos dos Goytacazes, Carapebus, Duque de Caxias, Guapimirim, Itatiaia, Japeri, Magé, Maricá, Niterói, Nova Friburgo, Nova Iguaçu, Paracambi, Pinheiral, Quatis, Rio de Janeiro, São Fidélis, São Gonçalo, São José do Vale do Rio Preto, Saquarema, Tanguá, Vassouras, Volta Redonda.**

No Rio de Janeiro já realizou a inscrição de 10 delegados pelo CAURJ além 02 natos Luiz Othon e Rita Mandarin, será nos dias 29 e 30 de junho.

**Delegados: Carlos Abreu, Jose Antonio Casas Novas, Denise Vogel, Daiane Domingos, Michelle Beatrice, Vasco Acioli, Julia Monteiro, Luciana Mayrink, Felipe Sacramento, Daniel Mendes.**

**Delegados Natos: Luiz Othon e Rita Mandarin.**

**Coordenador Carlos Abreu solicita que os colegas que tenham possibilidade de participar em algum município que se voluntariem.**

Não havendo mais nada a ser tratado a Reunião ordinária da CPUA-RJ encerrou às 17:12 com a presença dos nomeados acima, a súmula foi lavrada por mim Alessandra Vandelli, Assessora de Comissões e segue assinada pelo Coordenador Carlos Augusto Abreu.

**Carlos Augusto Abreu**

**Coordenador da CPUA-CAU/RJ**



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS AUGUSTO ABREU, Coordenador(a)**, em 17/07/2024, às 17:01 (horário de Brasília), conforme Decreto N° 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5° da Lei N° 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço [caubr.gov.br/seicau](http://caubr.gov.br/seicau), utilizando o código CRC **BC4015C0** e informando o identificador **0281089**.

Avenida República do Chile 230 - 23º andar | CEP 20031-170 - Rio de Janeiro/RJ  
[servicos.caubr.gov.br](http://servicos.caubr.gov.br) | [transparencia.caurj.gov.br](http://transparencia.caurj.gov.br) | [www.caurj.gov.br](http://www.caurj.gov.br)

000172.000156/2024-02

0281089v4