IMOBILIÁRIO

CLIENT ALERT

JANEIRO / 2019

O NOVO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SIMPLIFICADO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Foi publicada no dia 15.01.2019 a Lei Complementar nº 198, de 14.01.2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.

O objetivo do novo COES é tornar as regras mais modernas e simples para quem deseja realizar obras e construir novos empreendimentos na cidade. O novo COES possui apenas 40 artigos, que substituem os mais de 500 do código anterior.

A simplificação do licenciamento adota parâmetros urbanísticos mais flexíveis permitindo, por exemplo, a construção de edifícios com apartamentos com área mínima de 25 metros quadrados, exceto nas regiões da Barra, Vargens e na Ilha do Governador.

Além disso, o novo COES reduz a exigência de vagas de garagem num raio de 800 metros de terminais de transporte público (Metrô, trens, BRTs e VLTs).

Dentre as importantes alterações da Lei Complementar nº 198, destacamos as seguintes:

- Metragem Mínima: A nova regra libera imóveis a partir de 25 metros quadrados em condomínios multifamiliares, à exceção dos bairros da Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Vargens e na Ilha do Governador. Pelas regras antigas, a área mínima útil dos apartamentos variava entre 28 metros quadrados (Centro e Zona Norte) e 60 metros quadrados (Zona Sul);

- Estacionamento: Fim da exigência de vagas de garagem para todas as unidades autônomas nos edifícios construídos num raio de 800 metros de estações de metrô, trem, BRT e VLT. A exigência passa a ser de uma vaga para cada quatro apartamentos;

- Áreas de lazer: Fim da exigência de área de lazer (playground) nos edifícios;

- Marquises: As marquises, proibidas desde 2007, voltam a ser permitidas nos projetos da cidade;

ÁREA DE PRÁTICA
Imobiliário

COORDENAÇÃO
Rodrigo de Castro
Raphael Moreira Espírito Santo

Para mais informações,
envie uma mensagem para
news@veirano.com.br

Este documento foi elaborado exclusivamente para fins informativos, não devendo ser considerado como opinião legal ou consulta jurídica. No caso de dúvidas, nossos advogados estão à disposição para esclarecimentos.

É vedada a distribuição, reprodução ou divulgação deste documento, total ou parcial, sem o consentimento prévio de Veirano Advogados.

© 2019 Veirano Advogados.
Todos os direitos reservados.

- Elevadores: Serão exigidos apenas para prédios acima de cinco pavimentos;
- Imóveis tombados: Os imóveis tombados poderão ter seu uso modificado, seguindo regras dos órgãos de preservação;
- Varandas: Não há previsão de limite de área edificável. O fechamento das varandas continua a ser permitido, desde que observadas as condições legais;
- Jiraus: Unidades não residenciais poderão ter jiraus que ocupem 100% da área útil, mediante pagamento de contrapartida à Prefeitura.
- Vilas: Volta a ser permitida na cidade a construção de vilas, que poderão ter até 36 unidades. Pelas regras antigas, elas eram permitidas apenas nos bairros de Campo Grande e Tijuca. O código determina, ainda, que a conservação de uma rua de vila, sua entrada e serviços comuns constituem obrigação dos seus proprietários condôminos.
- Bicicletários: Passa a ser exigida a destinação de local para a guarda de bicicletas nas edificações residenciais multifamiliares;
- *Retrofit*: Flexibilização das regras para o cálculo de ATE, vagas de estacionamento e adequação da edificação no *retrofit* de edificações existentes.

Estamos à sua disposição caso tenha dúvidas ou precise de informações adicionais.

Rodrigo de Castro
rodrigo.castro@veirano.com.br

Raphael Moreira Espírito Santo
raphael.moreira@veirano.com.br

Jonnys Borges de Lucena
jonnys.lucena@veirano.com.br