



**PRESTANDO  
CONTAS**



## O fechamento de varandas é permitido



Em virtude do impasse que alguns moradores estão tendo na hora da legalização ou licenciamento para o fechamento de varandas, sobre qual das leis seria a mais indicada, se a Lei Complementar nº 145/2014, de autoria do **Vereador Carlo Caiado** e outros, ou a Lei Complementar nº 157/2015 (Mais Valia), de autoria da Prefeitura, segue um pequeno resumo sobre a diferença das duas leis.

A Lei Complementar nº 145/2014, que permite o fechamento de varandas em parte da cidade, através de dispositivo retrátil, transparente e translúcido, completou seu primeiro ano em vigor.

Para dar entrada no seu licenciamento junto à Prefeitura, basta se dirigir à Gerência da Secretaria Municipal de Urbanismo da Região Administrativa do seu bairro e levar os

documentos (no verso) e dar entrada na licença para o fechamento. Aos moradores que desejarem se regularizar, o procedimento é o mesmo.

Até o ano de 2014 o fechamento de varandas era proibido pelos decretos municipais 322/76 e 10.426/91. Com a aprovação na Câmara de Vereadores e a regulamentação da Lei Complementar nº 145/2014 pela Prefeitura, o licenciamento passou a ser permitido desde que o condomínio autorize, que não altere a fachada e que somente a varanda tenha sido fechada, sem qualquer ampliação ou avanço nos cômodos do apartamento. A legalização do fechamento de varandas não implica em aumento de IPTU. Importante ressaltar que a lei que permite o fechamento de varandas é permanente, ou seja, ela continuará vigorando, em qualquer tempo.

Para legalizar ampliações ou puxadinhos, a legislação é outra, é a Lei Complementar nº 157/2015 (a Lei da Mais Valia é uma lei temporária, ou seja, tem um prazo determinado para expirar).

O Gabinete do **Vereador Carlo Caiado** está à sua disposição

## Confira a relação de documentos necessários para dar entrada na sua licença junto à Prefeitura

- *Cópia do RGI atualizado*
- *Cópias de identidade e CPF do proprietário*
- *IPU do ano anterior*
- *Cópia da carteira do CREA/CAU*
- *Certidão Enfitêutica atualizada*
- *Projeto do fechamento, com duas vias, conforme normas da ABNT (Pasta de papel bailarina, de cor clara)*
- *Planta baixa do imóvel*
- *Autorização do condomínio para o fechamento*
- *Requerimento online no site da Secretaria Municipal de Urbanismo (<http://requerimentosmu.rio.rj.gov.br/>).*

### Lei Complementar nº 145/2014

*Fixa condições para o fechamento de varandas nas edificações residenciais multifamiliares, a fim de possibilitar proteção contra intempéries.*

Art. 1º Esta Lei Complementar fixa as condições a serem observadas para o fechamento de varandas nas edificações residenciais multifamiliares, a fim de possibilitar proteção contra intempéries.

Parágrafo único. Esta Lei Complementar não se aplica aos bairros da Zona Sul do Município.

Art. 2º É permitido o fechamento de varandas nas divisões entre unidades, e, nos demais limites das varandas, por sistema retrátil, em material incolor e translúcido.

§ 1º O sistema retrátil de fechamento deverá permitir a abertura dos vãos assim fechados até, no mínimo, a soma dos vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos que utilizarem a varanda para tal finalidade.

§ 2º O fechamento deverá observar as normas técnicas de segurança vigentes, inclusive, se julgado necessário pelo órgão municipal competente, com relação ao acréscimo de carga nas varandas em balanço.

§ 3º O projeto do sistema retrátil para fechamento de varandas, assim como a sua instalação, deverão ser realizados por empresas ou profissionais devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da 5ª Região - CREA/RJ.

§ 4º O fechamento da varanda não poderá resultar em aumento real da área da unidade residencial, nem será admitida a incorporação da varanda, total ou parcialmente, aos compartimentos internos, sob pena de multa.

Art. 3º Fica instituído o valor de até R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado de área de varanda para que a regularização seja efetivada.

Art. 4º Caberá ao condomínio de cada edificação, na forma prevista na respectiva convenção, decidir sobre o fechamento das varandas, observadas as disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no prazo de cento e vinte dias, em especial quanto aos materiais que poderão ser empregados no fechamento de varandas, assim como em relação a formas de preservar a iluminação e a ventilação dos compartimentos que utilizarem a varanda para tal finalidade.

Art. 6º O Poder Executivo deverá editar os atos necessários para adequar a legislação de sua competência privativa aos ditames desta Lei Complementar, em especial quanto à alínea "e" do item 2.1.4.1 do Regulamento constante do Anexo II do Decreto N.º 10.426, de 6 de setembro de 1991, bem como em relação ao § 9º do art. 114 do Decreto N.º 322, de 3 de março de 1976.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

## Regulamentação da Prefeitura da Lei nº 145/2014

DECRETO Nº 39.345, DE 27 DE OUTUBRO DE 2014, REGULAMENTA AS CONDIÇÕES PARA O FECHAMENTO DE VARANDAS PREVISTO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 145, DE 6 DE OUTUBRO DE 2014.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, e CONSIDERANDO o disposto nos art.s 5º e 6º da Lei Complementar nº 145, de 6 de outubro de 2014, DECRETA:

Art. 1º Ficam regulamentadas por este Decreto as condições para o fechamento de varandas nas edificações residenciais multifamiliares e na parte residencial multifamiliar das edificações mistas, previsto na Lei Complementar nº 145, de 6 de outubro de 2014.

Parágrafo Único - O disposto neste Decreto não se aplica à Zona Sul do Município, constituída pelas IV, V e VI Regiões Administrativas.

Art. 2º O fechamento de varandas das edificações residenciais multifamiliares e da parte residencial multifamiliar das edificações mistas deverá atender as seguintes condições:

- I - deverá ser utilizado sistema retrátil de fechamento em vidro ou material incolor e translúcido de qualidade equivalente, que permita a abertura total da varanda prevista no projeto originalmente aprovado;
- II - deverá ser garantida a abertura no mínimo de área equivalente à soma dos vãos de ventilação e iluminação dos compartimentos voltados para a varanda;
- III - a varanda não poderá ser dividida em compartimentos por alvenaria ou outro elemento construtivo, que descaracterize sua área original, nem será permitida a sua incorporação aos compartimentos internos da edificação.
- IV - o nível do piso da varanda deverá ser mantido conforme o projeto originalmente aprovado não podendo ser alterado para ficar no mesmo nível de piso dos compartimentos voltados para a varanda.

Parágrafo Único - O fechamento das varandas será feito exclusivamente por sistema retrátil, instalado de forma que não interfira na composição arquitetônica da fachada, não sendo admitida a colocação de janelas ou outros tipos de esquadrias.

Art. 3º São requisitos para o licenciamento de fechamento de varandas:

- I - apresentação de projeto arquitetônico, obedecendo às condições estabelecidas no Art. 2º deste decreto;
- II - declaração de profissional habilitado de que estão atendidas as normas técnicas de segurança vigentes;
- III - autorização do condomínio.

Parágrafo Único - O licenciamento de fechamento de varandas em prédios tombados, preservados, ou localizados em áreas de proteção do ambiente cultural ou nas áreas de entorno de bem tombado dependerá da anuência dos órgãos de tutela.

Art. 4º Atendidas as disposições previstas nos art.s 2º e 3º deste decreto, a regularização do fechamento de varandas será efetivada mediante o pagamento de valor por metro quadrado de área de varanda fechada, conforme a Área de Planejamento onde se localize o imóvel, de acordo com a fórmula abaixo:

$V_t = S \times V / m^2 \times F$ , sendo:

- I -  $V_t$  = valor a ser pago ao Município;
- II -  $V/m^2$  = valor por  $m^2$  instituído no art. 3º da Lei Complementar nº 145, de 6 de outubro de 2014;
- III -  $S$  = área de varanda fechada;
- IV -  $F$  = Fator referente à localização do Imóvel por Área de Planejamento (AP), de acordo com o Anexo Único deste decreto.

Parágrafo Único - O valor por  $m^2$  a que se refere o inciso II será atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E ou outro índice que vier a substituí-lo, em conformidade com a Lei nº 3.145 de 8 de Dezembro de 2000 e suas alterações.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2014; 450º ano da fundação da Cidade.

# Cálculo de licenciamento pela Lei Complementar 145/2014, de autoria do Vereador Carlo Caiado

DECRETO Nº 39.345, DE 27 DE OUTUBRO DE 2014

REGULAMENTA AS CONDIÇÕES PARA O FECHAMENTO DE VARANDAS PREVISTO NA LEI COMPLEMENTAR Nº145, DE 6 DE OUTUBRO DE 2014. O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, e CONSIDERANDO o disposto nos art.s 5º e 6º da Lei Complementar nº 145, de 6 de outubro de 2014, DECRETA:

Artigo 4º Atendidas as disposições previstas nos art.s 2º e 3º deste decreto, a regularização do fechamento de varandas será efetivada mediante o pagamento de valor por metro quadrado de área de varanda fechada, conforme a Área de Planejamento onde se localize o imóvel, de acordo com a fórmula abaixo:

Vt = S x V/ m² x F, sendo:

I - Vt = valor a ser pago ao Município;

II - V/m² = valor por m² instituído no art. 3º da Lei Complementar nº 145, de 6 de outubro de 2014;

III - S = área de varanda fechada;

IV - F = Fator referente à localização do Imóvel por Área de Planejamento (AP), de acordo com o Anexo Único deste decreto.

Parágrafo Único - O valor por m² a que se refere o inciso II será atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E ou outro índice que vier a substituí-lo, em conformidade com a Lei nº 3.145 de 8 de Dezembro de 2000 e suas alterações.

ANEXO ÚNICO FATOR POR ÁREA DE PLANEJAMENTO

ÁREA DE PLANEJAMENTO	FATOR DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
JAP - 1	0,80
JAP - 2*	0,90
JAP - 3	0,70
JAP - 4	1,00
JAP - 5	0,50

## Cálculo da Lei da Mais Valia para o licenciamento, de autoria da Prefeitura

DECRETO Nº 40405 DE 23 DE JULHO DE 2015

REGULAMENTA A APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 99 DE 23 DE SETEMBRO DE 2009 E DA LEI COMPLEMENTAR Nº 157 DE 9 DE JULHO DE 2015

Artigo: 7º O valor da contrapartida a ser pago ao Município será determinado em Laudo de Contrapartida elaborado pela Coordenadoria Geral de Controle de Parcelamentos e Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo (U/CGPE), com base nas disposições do artigo 3º da Lei Complementar nº 99/2009, e aprovado pelo Secretário Municipal de Urbanismo.

§ 1º O cálculo da importância a ser recolhida observará as seguintes fórmulas: I - Em imóvel residencial: Onde:

C = Valor da contrapartida

VR = Valor unitário padrão residencial

Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

Ad = Área descoberta

P = Fator Posição do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

a) se praticada em imóvel multifamiliar, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do habite-se, o valor da contrapartida será:

$C = (1,2 Ac + 0,6 Ad + 0,6 Acpp) \times VR/m^2 \times P \times TR$

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de sessenta por cento do Valor Unitário Padrão Residencial - VR.

b) se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, antes ou após a concessão do habite-se, o valor da contrapartida será calculado:

$C = (0,8 Ac + 0,4 Ad + 0,4 Acpp) \times VR/m^2 \times P \times TR$

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de quarenta por cento do Valor Unitário Padrão Residencial - VR.

c) para unidades residenciais, única propriedade imobiliária do requerente, com área máxima construída, incluindo o acréscimo objeto de regularização até oitenta metros quadrados estão isentos e até cem metros quadrados, desde que situadas: nas Áreas de Planejamento 2 e 5; e nas I, III e XVI Regiões Administrativas e no bairro da Praça da Bandeira - VIII Região Administrativa, o valor da contrapartida será calculado:

$C = 0,1 (Ac + Ad + Acpp) \times VR/m^2 \times P \times TR$

II - Em imóvel comercial: Onde:

C = Valor da Contrapartida

VC = Valor unitário padrão não residencial

Ac = Área coberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

Ad = Área descoberta

T = Fator Tipologia Não Residencial

a) se praticada em imóvel comercial, pelo construtor pessoa física ou pessoa jurídica, antes da concessão do habite-se, o valor da contrapartida será:

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

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de sessenta por cento do Valor Unitário Padrão Não Residencial - VC

b) se praticada por particular proprietário, em unidade de imóvel comercial, antes ou após a concessão do habite-se, o valor da contrapartida será calculado:

$C = (0,8 Ac + 0,4 Ad + 0,4 Acpp) \times VC/m^2 \times T$

1. para a cobertura de terraços e o fechamento de varandas será utilizado o índice de sessenta por cento do Valor Unitário Padrão Não Residencial - VC

§ 2º Os valores unitários padrão residencial (VR) e padrão não residencial (VC) estão estabelecidos no Cadastro Geral de Logradouros por Nome da Cidade do Rio de Janeiro e constam da guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

§ 3º Os fatores de correção Posição do Imóvel (P), Tipologia Residencial (TR) e Tipologia Não Residencial (T) estão descritos no Anexo I deste Decreto e constam da guia do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

§ 4º Aplica-se o disposto neste artigo aos cálculos de contrapartida previstos na Lei Complementar nº 99/2009.

§ 5º Aplica-se o fator tipologia de 0,25 ao pavimento destinado a estacionamento ou a uso comum previsto no Art. 8º - A, da Lei Complementar nº 99/2009.

§ 6º Estão isentos do pagamento de contrapartida os templos religiosos de qualquer culto.

§ 7º Aplica-se o disposto neste artigo à ampliação horizontal da cobertura de terraços em qualquer nível da edificação.

\*Quero fechar (ou já fechei) a varanda do meu apartamento com pele de vidro. Este fechamento é regularizado pela Mais Valia?

Depende! Para este tipo de fechamento de varanda, somente com a pele de vidro, o proprietário deve recorrer à Lei Complementar nº 145/2014 e Decreto 39345/2014, que é específica deste assunto. Entretanto, se você modificou a linha de fachada do edifício, demoliu alvenaria, nivelou um varanda e anexou esta área à sala, você deverá regularizar pela Mais Valia!\*. Texto extraído do site Arquitetos da Felicidade.



facebook.com/vereadorcarlocaiado



twitter/@carlocaiado

www.carlocaiado.com.br

caiado@carlocaiado.com.br | Tel. 3814-2465