



RAFAEL ALOISIO FREITAS
TERESA BERGHER
ULISSES MARINS
WILLIAN COELHO
ZICO

## Projetos de Lei Complementar

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 142/2023  
(Mensagem 92/2023)

INSTITUI A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO ESTÁDIO DE SÃO JANUÁRIO NO BAIRRO VASCO DA GAMA, ESTABELECE DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A ÁREA DE ABRANGÊNCIA DELIMITADA NA OPERAÇÃO, PERMITE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, PERMITE A CONSTRUÇÃO ELEVADA SOBRE O EMBASAMENTO DA SEDE NÁUTICA DA LAGOA, INSTITUI CONSELHO CONSULTIVO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR: PODER EXECUTIVO

DESPACHO:

A imprimir e à(s) Comissão(ões) de: Comissão de Justiça e Redação, Comissão de Administração e Assuntos Ligados ao Servidor Público, Comissão de Assuntos Urbanos, Comissão de Esportes Lazer e Eventos, Comissão de Cultura, Comissão de Obras Públicas e Infraestrutura, Comissão de Turismo, Comissão de Abastecimento Indústria Comércio e Agricultura, Comissão de Ciência Tecnologia Comunicação e Informática, Comissão de Segurança Pública, Comissão de Higiene Saúde Pública e Bem-Estar Social, Comissão de Transportes e Trânsito, Comissão de Proteção e Defesa Civil, Comissão de Meio Ambiente, Comissão de Educação, Comissão de Defesa dos Direitos Humanos, Comissão de Finanças Orçamento e Fiscalização Financeira.

Em 09/11/2023

CARLO CAIADO – PRESIDENTE

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO,

DECRETA:

### CAPÍTULO I

#### DA INSTITUIÇÃO, DA FINALIDADE E OBJETIVOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO ESTÁDIO DE SÃO JANUÁRIO NO BAIRRO VASCO DA GAMA

Art. 1º Fica instituída a Operação Urbana Consorciada – OUC Estádio de São Januário, no Bairro Vasco da Gama, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação da Associação proprietária do imóvel - Club de Regatas Vasco da Gama, representantes de seu quadro de associados, como usuários permanentes, moradores do entorno e investidores privados, visando a valorização, manutenção e melhoramentos do Estádio de São Januário e seu entorno, situado na Avenida Roberto Dinamite nº 10, complexo esportivo e cultural dos mais relevantes da Cidade do Rio de Janeiro, de forma a valorizar este patrimônio, consagrado como de interesse histórico, cultural, desportivo e social para o Município do Rio de Janeiro, reconhecido pela Lei nº 6.856, de 14 de abril de 2021, em consonância com os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro, instituído pela Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011.

Art. 2º A OUC Estádio de São Januário tem por finalidade promover intervenções necessárias à conservação, manutenção, recuperação e expansão do Estádio de São Januário e de todo seu complexo esportivo, cultural e social, reconhecido como de interesse histórico e cultural, com enquadramento previsto pelo inciso V do § 1º do artigo 91 do Plano Diretor da Cidade, Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, contemplando todo o território intramuros e seus respectivos setores componentes do complexo Club de Regatas Vasco da Gama, constituído por seus limites atuais, quer de propriedade da Associação esportiva, quer por sua ocupação, utilização, operação e manutenção.

§ 1º As referidas intervenções supracitadas deverão estar previstas e descritas no Plano De Ações e Contrapartidas, estabelecidos na presente Lei Complementar.

§ 2º Os objetivos que nortearão a execução e a fiscalização da OUC Estádio de São Januário, instituída por esta Lei Complementar, serão os seguintes:

I - A preservação, conservação, manutenção e renovação do patrimônio cultural e esportivo de interesse público;

II - A implantação e execução de obras referentes ao projeto de renovação, modernização e expansão do Estádio de São Januário, reconhecido como de interesse histórico, cultural, desportivo e social pela Lei Municipal nº 6.856, de 14 de abril de 2021;

III - Execução de obras e serviços de melhorias urbanas no entorno do Estádio São Januário por meio de custeio da iniciativa privada.

IV - Transparência do processo decisório e controle com representação da sociedade civil.

Art. 3º A OUC Estádio de São Januário será realizada pelo Poder Executivo Municipal, na forma prevista nesta Lei Complementar e na legislação em vigor, mediante a implementação do Plano da Operação Urbana que prevê ações de recuperação, valorização e renovação do patrimônio de interesse público, bem como a adoção do instrumento de Transferência do Direito de Construir e a aplicação de Contrapartidas, nos termos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 1º A OUC objeto desta Lei Complementar terá o prazo de cento e vinte meses, contados a partir de sua publicação.

§ 2º A OUC Estádio de São Januário estabelece mecanismos legais para obtenção de arrecadação de investimentos financeiros provenientes da iniciativa privada, através da Transferência do Direito de Construir e pela Permissão de Construção Elevada sobre o Embasamento da Sede Náutica da Lagoa, possibilitando à Associação proprietária de seus respectivos bens, especificamente o Club de Regatas Vasco da Gama, direcionar os recursos provenientes da presente OUC para a execução de seus objetivos, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 - Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro.

§ 3º A OUC Estádio de São Januário, no Bairro Vasco da Gama, deverá garantir a sustentabilidade econômica e financeira para as intervenções necessárias, descritas no Plano da Operação Urbana do Estádio de São Januário.

§ 4º Os recursos obtidos pelos benefícios da presente Lei Complementar serão aplicados exclusivamente nas intervenções estabelecidas no Plano da Operação Urbana, definidas no mapa dos setores do projeto conceitual da OUC Estádio de São Januário, conforme o ANEXO III desta Lei Complementar.





§ 5º Os recursos obtidos pelos benefícios da presente Lei Complementar serão intransferíveis e não poderão ser utilizados para pagamento de dívidas de quaisquer naturezas contraídas pela Associação Club de Regatas Vasco da Gama, ou pela Sociedade Anônima de Futebol - SAF, para pagamentos referentes aos salários, premiações, compra de direitos de passe e/ou de empréstimos para atletas e/ou funcionários, diretos ou terceirizados, pagamentos de compromissos assumidos antes e depois da presente Lei Complementar, bem como investimentos a serem realizados fora dos limites do complexo do Estádio de São Januário e seu entorno, delimitado pelo SETOR I do inciso I do artigo 7º, e em conformidade ao ANEXO III desta Lei Complementar.

§ 6º Os recursos obtidos pelos benefícios da presente Lei Complementar não poderão ser transferidos para a Sociedade Anônima de Futebol - SAF do Vasco da Gama, por se tratar de proposta referente exclusivamente à valorização, manutenção e proteção do patrimônio da Associação do Club de Regatas Vasco da Gama.

## CAPÍTULO II DO PLANO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 4º Fica aprovado o Plano da Operação Urbana Consorciada e seu respectivo Programa Básico, nos termos do artigo 33, inciso II, da Lei Federal nº 10.257 de 2001, bem como do artigo 85 da Lei Complementar nº 111 de 2011 - Plano Diretor da Cidade e dos demais dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 5º O Plano da Operação Urbana Consorciada Estádio de São Januário objetiva:

I – Preservar e conservar o bem tombado de interesse histórico, cultural, desportivo e social do Município do Rio de Janeiro;

II - Renovar, ampliar, expandir e modernizar o Complexo do Estádio de São Januário e seu entorno, pela importância como equipamento desportivo, cultural, social, de eventos e de promoção turística;

III – Implementar melhorias urbanísticas no entorno e vizinhança;

IV - Promover mecanismos de arrecadação de recursos provenientes da iniciativa privada para execução das obras, conforme estabelecido pelas legislações federais e municipais;

V – Estimular a preservação histórica, patrimonial e cultural do bem de interesse público;

### SEÇÃO I DA DELIMITAÇÃO E DA SETORIZAÇÃO

Art. 6º A área de abrangência da OUC Estádio de São Januário será subdividida pelos seguintes Setores:

I - SETOR I - Área Cedente de Potencial Construtivo: Área delimitada pelo quarteirão onde encontra-se implantado o Estádio de São Januário, constituído pela Avenida Roberto Dinamite, antiga Rua General Almério de Moura, e pelas Ruas Ricardo Machado, Francisco Palheta, São Januário e Dom Carlos;

II - SETOR II - Áreas Receptoras De Potencial Construtivo:

a) SETOR II-A: - Terrenos situados em logradouros públicos reconhecidos que se ligam à Avenida Brasil, no trecho de influência atingido pelo corredor Transbrasil, desde que distantes em até 500 (quinhentos) metros da referida Avenida;

b) SETOR II-B - Quadras lindeiras ao corredor de trem, situadas até o limite de 500 (quinhentos) metros de sua testada, contado a partir de sua faixa de domínio da linha férrea;

c) SETOR II-C - Quadras lindeiras ao corredor do Metrô da Linha 2, compreendidas entre a Estação da Pavuna até a Estação da Cidade Nova, no bairro do Centro, desde que situadas até o limite de 500 (quinhentos) metros de sua testada, contado a partir de sua faixa de domínio;

d) SETOR II-D - Terrenos situados na Área de Planejamento 3, AP-3, estabelecida pela Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro, exceto a XX Região Administrativa;

e) SETOR II-E: - Parte da Subzona A-2 do Decreto nº 3046/81, situada ao norte da Avenida das Américas, excluídas as áreas atualmente ocupadas pelo uso residencial unifamiliar;

f) SETOR II-F: - Parte da Subzona A-2 do Decreto nº 3046/81, situada ao sul da Avenida das Américas, limitada até a Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, excluídas as áreas atualmente ocupadas pelo uso residencial unifamiliar;

g) SETOR II-G: - Subzona A-3 do Decreto nº 3046/81, excluídas as áreas atualmente ocupadas pelo uso residencial unifamiliar;

h) SETOR II-H: - Subzonas A-5 e A-6 do Decreto nº 3046/81, excluídas as áreas atualmente ocupadas pelo uso residencial unifamiliar;

i) SETOR II-I: - Parte da Subzona A-13 do Decreto nº 3046/81, situada entre a Avenida Ayrton Senna a leste, pela Avenida das Américas ao sul e pelas Avenidas Luís Carlos Prestes, João Cabral de Mello Neto e Engenheiro Cezar Hermano Jordão Freire a oeste e ao norte;

j) SETOR II-J: - Subzona A-18-a do Decreto nº 3046/81, excluídas as áreas atualmente ocupadas pelo uso residencial unifamiliar;

Parágrafo único. Os Setores mencionados nos incisos I e II deste artigo encontram-se mapeados nos Anexos I e II desta Lei Complementar.

### SEÇÃO II DO PROGRAMA BÁSICO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 7º O Programa Básico de Operação Urbana Consorciada dar-se-á mediante a aplicação da Transferência do Direito de Construir do potencial construtivo não utilizado nos terrenos que constituem o Complexo de São Januário, descrito como área cedente, para outros lotes estabelecidos como áreas receptoras nos termos desta lei complementar e conforme o estabelecido na Lei Federal nº 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade e nos artigos 85 a 88 da Lei Complementar nº 111 de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável da Cidade do Rio de Janeiro.

§ 1º O potencial construtivo objeto da Transferência do Direito de Construir estabelecida no *caput* deste artigo, refere-se à Área Total Edificável - ATE permitida para os locais estabelecidos como áreas cedentes, nas condições da legislação urbanística em vigor.

§ 2º Fica permitida a Transferência do Direito de Construir a Área Total Edificável – ATE integral de toda a área cedente, conforme parâmetros edifícios estabelecidos pelo plano diretor de desenvolvimento Urbano Sustentável e pela Lei Complementar nº 73/2004 – PEU São Cristóvão.

§ 3º Os terrenos existentes no SETOR I poderão transferir os seus potenciais construtivos, total ou parcialmente, para terrenos compreendidos no SETOR II, devendo o processo ser devidamente registrado por escritura pública.

§ 4º Em caso de não existir disponibilidade temporária de lotes receptores situados no Setor II, os potenciais construtivos a serem transferidos, relativos aos lotes cedentes, poderão ser adquiridos sem as devidas



aplicações imediatas em projetos de edificações, resguardado o direito de suas aplicações a posteriori, dentro do prazo de vigência da OUC.

§ 5º A aplicação da Transferência do Direito de Construir do SETOR I para o SETOR II, bem como para os Adquirentes do Potencial Construtivo enquadrados no § 4º deste artigo, efetivar-se-á quando do cumprimento de todas as obrigações constantes nesta Lei Complementar.

§ 6º Como comprovação do cumprimento do prazo de vigência, estabelecido no § 1º do art. 3º desta Lei Complementar, fica estabelecido como sendo a data da publicação da aprovação do projeto legal para as edificações situadas nos lotes do SETOR II, que utilizaram o potencial construtivo e respectivos parâmetros edílios transferidos.

Art. 8º O potencial construtivo da OUC Estádio de São Januário a ser transferido do Setor I para o Setor II será de 197.000m<sup>2</sup> (cento e noventa e sete mil metros quadrados).

§ 1º Para fins de Transferência do Direito de Construir será aplicado o índice de equivalência entre o Setor I e o Setor II, conforme ANEXO IV – Quadro de Equivalência entre Potencial Construtivo do Setor I E Setor II desta Lei Complementar.

§ 2º O potencial construtivo a ser transferido deverá ser utilizado, exclusivamente, nos lotes cuja legislação urbanística em vigor permita os seguintes usos:

- I - Residencial multifamiliar;
- II - Uso misto;
- III - Comercial;
- IV - Serviços;
- V - Hotelaria e
- VI - Clubes.

§ 3º Para o caso de áreas receptoras, situadas no SETOR II, cujos usos não se encontram definidos em legislação em vigor, deverão prevalecer os novos usos estabelecidos pela presente Lei Complementar da OUC.

§ 4º Para fins de aplicação da presente OUC, ficam permitidos os usos residencial multifamiliar, comercial e de serviços, situados nas áreas configuradas no SETOR II.

§ 5º Não será permitido a Transferência do Direito de Construir nem a transformação de uso, para terrenos e ou imóveis que já possuam construções legalizadas de condomínios existentes com exclusivo uso residencial unifamiliar.

§ 6º As edificações que abriguem usos ou atividades construídas de forma irregular, ilegal e/ou inadequadas, não poderão receber a Transferência de Potencial Construtivo nem sofrer qualquer tipo de modificações e acréscimos.

§ 7º Fica permitida a aplicação da Transferência do Direito de Construir com uso residencial multifamiliar para terrenos e/ou imóveis que tenham atualmente o uso de clube, desde que estejam situados no SETOR II, garantindo, porém, a permanência de uma área mínima de 20% (vinte por cento) da área original do seu terreno, para os casos de clubes existentes e com atividades comprovadas como de uso de clube.

§ 8º No caso de terrenos com uso de clube sem construção ou implantação de atividades, fica permitida a alteração de uso e a aplicação da Transferência do Direito de Construir para os mesmos, em sua totalidade de terreno.

Art. 9º Para efeito da aplicação da Transferência do Direito de Construir serão considerados os seguintes parâmetros edílios nas áreas receptoras do Setor II:

§ 1º Os parâmetros edílios a serem aplicados para os lotes receptores situados nos SETORES II-A, II-B, II-C e II-D serão os seguintes:

- I - Índice de Aproveitamento de Terreno - IAT: 4 (quatro);
- II - Taxa de Ocupação máxima permitida: 50%;
- III - Gabarito máximo permitido: 18 (dezoito) pavimentos no total.

§ 2º Os parâmetros edílios a serem aplicados para os lotes receptores situados nos SETORES II-E, II-H e II-I, em coerência ao Decreto nº 3.046/81, serão os seguintes:

- I - Índice de Aproveitamento de Terreno - IAT: 3 (três);
- II - Taxa de Ocupação máxima permitida: 30%;
- III - Gabarito máximo permitido: 12 (dezoito) pavimentos no total.

IV - Usos Permitidos: residencial multifamiliar, comercial e serviços, prevalecendo sobre o contido no Inciso II-c das Subzonas A-2, A-5 e A-6 do Decreto 3.046/81, quanto à relação de área a urbanizar e área loteável; e no Inciso III da subzona A-2, quanto ao número máximo de unidades;

§ 3º Os parâmetros edílios a serem aplicados para os lotes receptores situados nos SETORES II-F e II-G, em coerência ao Decreto nº 3.046/81, serão os seguintes:

- I - Índice de Aproveitamento de Terreno - IAT: 3 (três);
- II - Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento);

III - Gabarito máximo permitido: 18 (dezoito) pavimentos no total, observadas as condições de sombreamento estabelecidas no Decreto nº 20.504 de 13 de setembro de 2001;

IV - Usos Permitidos: residencial multifamiliar, comercial e serviços prevalecendo sobre o contido no Inciso II-c das Subzonas A-2, quanto à relação de área a urbanizar e área loteável; no Inciso III-b da Subzona A-2, quanto ao limite de profundidade do lote e ao número máximo de unidades; contidas no Decreto 3.046/81;

§ 4º Os parâmetros edílios a serem aplicados para os lotes receptores situados nos SETORES II-J, em coerência ao Decreto nº 3.046/81, serão os seguintes:

- I - Índice de Aproveitamento de Terreno - IAT: 3 (três);
- II - Taxa de Ocupação: 30% (trinta por cento);
- III - Gabarito máximo permitido: será o gabarito estabelecido no Inciso III-b da Subzona A-18 do Decreto 3.046/81;

IV - Usos Permitidos: permitido o uso residencial multifamiliar para os lotes não edificados até a promulgação da presente Lei Complementar, não limitado aos núcleos, prevalecendo sobre o contido no Inciso II-a, quanto à limitação de área máxima para núcleos, para a Subzona A-18 do Decreto nº 3.046/81;

V- Critério de Parcelamento: será permitido o parcelamento das áreas mediante a aplicação das regras gerais do Regulamento de Parcelamento de Terra, anulando o disposto no Inciso II-a, para a Subzona A-18 do Decreto nº 3.046 de 1981.





§ 5º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, será permitida a relação mínima de uma vaga de estacionamento, ou guarda de veículos, para quatro unidades residenciais ou comerciais, para os empreendimentos situados nas Áreas Receptoras, e em terrenos distantes em até 800 (oitocentos metros) de estações de trens, metrô ou *Bus rapid transit* - BRT, anulando-se as demais exigências neste sentido, inclusive quanto às vagas de visitantes.

§ 6º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, deverá prevalecer a nomenclatura IAT como índice de aproveitamento de terreno, em substituição ao IAA, como índice de aproveitamento de área, tratado no Decreto 3.046/81.

Art. 10. A absorção de potencial construtivo advindo da aplicação da transferência do direito de construir não será permitida em quaisquer unidades de conservação da natureza, definidas nos artigos 109 a 115 da Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, bem como em áreas de entorno de bens tombados e demais áreas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.

Art. 11. Fica permitida a construção adicional de edificação destinada a unidades residenciais multifamiliares sobre o embasamento existente no prédio situado à Rua General Tasso Fragoso, nº 65, Bairro da Lagoa, de propriedade da Associação Club de Regatas Vasco da Gama, denominada de Sede Náutica da Lagoa.

I - Manutenção da construção do embasamento existente, restaurando seu estado, conservando sua projeção, forma e volumetria existente, bem como seus revestimentos, adornos e características arquitetônicas;

II - Manutenção da entrada social da sede existente;

III - Manutenção de no mínimo 60% (sessenta por cento) do pavimento térreo destinado para a guarda de embarcações de remo, que permanecerá de propriedade e uso da Associação do Club de Regatas Vasco da Gama;

IV - O potencial construtivo máximo para a edificação elevada será regido pelo IAT - Índice De Aproveitamento de Terreno igual a 3,5, correspondente ao aproveitamento máximo definido na macrozona de Ocupação AP 2.1 da VI RA, Bairro Lagoa, estabelecido pela Lei Complementar nº 111 de 2011 - Plano Diretor da Cidade;

V - A área atualmente construída para o embasamento descrito no inciso I supra não será computada para efeito de ATE - Área Total Edificada no cálculo do potencial construtivo máximo, descrito no inciso IV deste artigo, por conta da preservação de sua volumetria e características arquitetônicas existentes;

VI - A taxa de ocupação máxima projetada será correspondente à projeção do atual embasamento existente, descrito no inciso I deste artigo, sendo permitido para os demais pavimentos de uso residencial uma projeção em balanço até os limites dos afastamentos frontais, laterais e fundos para as construções fechadas e varandas, em atendimento à legislação em vigor;

VII - As varandas e demais áreas descobertas não serão computadas no cálculo da ATE  
- Área Total Edificada;

VIII - A construção elevada a ser implantada sobre o embasamento da Sede Náutica atual, deverá obedecer a altura máxima e/ou o gabarito máximo estabelecidos pela legislação urbanística vigente para o local;

IX - Deverá ser previsto um pavimento de transição destinado a uso comum das futuras unidades residenciais, a ser implantado sobre o embasamento existente a ser preservado, contendo a área fechada corres-

pondente à ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da projeção do referido embasamento, devendo se observar o afastamento mínimo para seus elementos construtivos de cinco metros, considerando os três logradouros confrontantes;

X - As atuais áreas do embasamento existente, componentes do salão de festas e eventos, situadas no primeiro pavimento e o seu respectivo mezanino, deverão ser mantidas e preservadas, ressalvadas as necessárias intervenções de conservação e modernização, sendo permitida a transformação de uso e modificações arquitetônicas interiores das construções das áreas não sociais;

XI - A construção elevada a ser implementada sobre o embasamento existente deverá ser constituída de pavimentos destinados ao uso residencial, excetuando-se os pavimentos destinados à guarda e estacionamento de veículos e de uso comum.

XII - Será permitida a construção de um pavimento de cobertura, não computado para efeito de gabarito ou de altura máxima, desde que a sua área fechada de projeção seja no máximo de 50% (cinquenta por cento) da projeção fechada do pavimento tipo imediatamente inferior;

XIII - O atual pavimento enterrado em subsolo poderá ser destinado a estacionamento de veículos;

XIV - A edificação deverá ter elementos de fachadas predominantemente envidraçados com guarda corpos de varandas em vidro transparente e incolor, de forma a harmonizar-se com o padrão arquitetônico do seu embasamento existente;

§ 1º A permissão da construção, a que se refere o *caput* deste artigo, tem por finalidade promover a obtenção de recursos financeiros provenientes da venda imobiliária das unidades residenciais de propriedade da associação do Club de Regatas Vasco da Gama para a iniciativa privada, devendo estes recursos serem aplicados, exclusivamente, para a manutenção, preservação, modernização e ampliação do Estádio de São Januário, em consonância com os objetivos, o Plano da Operação Urbana, bem como estabelecido na Seção III, do Capítulo II desta Lei Complementar.

§ 2º Os recursos obtidos provenientes da venda das unidades residenciais a serem construídas mediante os benefícios do *caput* deste artigo, serão aplicados, exclusivamente, para as intervenções estabelecidas no Plano da Operação Urbana e para a execução das contrapartidas estabelecidas na Seção III, do Capítulo II desta Lei Complementar.

§ 3º Os recursos obtidos provenientes da venda das unidades residenciais a serem construídas mediante os benefícios do *caput* deste artigo serão intransferíveis a terceiros que não tenham relação com os objetivos e intervenções estabelecidas no Plano da Operação Urbana, descrito no artigo 6º desta Lei Complementar, e não poderão ser utilizados para pagamento de dívidas da Associação do Club de Regatas Vasco da Gama de quaisquer naturezas, pagamentos referentes à compra de direitos de passe e/ou empréstimo de atletas, salários, prêmios para atletas e/ou funcionários diretos ou terceirizados, pagamentos de compromissos assumidos antes e depois da presente Lei Complementar, bem como investimentos a serem realizados fora dos limites do complexo do Estádio de São Januário, delimitado pelo SETOR I desta Lei Complementar.

§ 4º Os recursos obtidos provenientes da venda das unidades residenciais a serem construídas ou incorporadas mediante os benefícios da presente Lei Complementar não poderão ser transferidos para a Sociedade Anônima de Futebol do Vasco da Gama por se tratar de favorecimento referente exclusivamente à proteção e expansão do patrimônio da Associação do Club de Regatas Vasco da Gama.

Art. 12. O controle da transferência do direito de construir, bem como da aprovação de projeto para a Sede Náutica da Lagoa, será exercido e



fiscalizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico – SMDUE que expedirá, mediante requerimento:

I - Termo de potencial construtivo transferível ao proprietário do imóvel cedente, mediante a comprovação da regularidade de cumprimento das obrigações relativas às contrapartidas estabelecidas na presente OUC.

II - Certidão de Potencial Construtivo Transferido ao proprietário do imóvel receptor, mediante comprovação da regularidade de pagamento, pelo proprietário do imóvel receptor ao proprietário do imóvel cedente, dos valores totais ou parciais das aquisições do potencial construtivo transferido.

III - Aprovação de Projeto Legal para o projeto da ampliação e renovação do Estádio de São Januário.

IV - aprovação de projeto legal para nova edificação da Sede Náutica da Lagoa, mediante os parâmetros estabelecidos no artigo 13 desta Lei Complementar.

§ 1º Para a expedição da certidão de potencial construtivo transferido da OUC Estádio de São Januário, deverá ser apresentado instrumento público de cessão do potencial construtivo transferível, averbado no cartório de registro de imóveis, na matrícula correspondente ao imóvel cedente.

§ 2º Nos pedidos de licença para execução de obras de construção ou de edificação, de acréscimo ou modificações, que utilizem potencial construtivo, mediante transferência de área beneficiada pela OUC Estádio de São Januário, deverá ser apresentada ao órgão licenciador a certidão de cessão do potencial construtivo transferido.

§ 3º Nos pedidos de licença para execução de obras de construção ou de edificação, conforme estabelecido no § 2º, além da certidão de cessão do potencial construtivo transferido, o requerente das áreas receptoras, deverá comprovar o pagamento aos empreendedores responsáveis pelas áreas cedentes, dos valores referentes à aquisição do potencial construtivo transferido a ser utilizado nas respectivas licenças, segundo as condições de venda estabelecidas entre as partes.

§ 4º Para efeito de controle dos respectivos pagamentos dos valores de aquisição do potencial construtivo transferido, as licenças e alvarás para execução de obras beneficiadas pelas respectivas transferências, só terão validade de 6 (seis) meses, devendo serem renovadas semestralmente, mediante a comprovação de pagamento dos valores do potencial construtivo transferido, a ser apresentado pelo requerente das licenças e alvarás.

§ 5º A emissão do habite-se de obra beneficiada pela OUC Estádio de São Januário, somente será autorizada e concedida mediante a comprovação de regularidade do pagamento do valor integral do potencial construtivo transferido.

### SEÇÃO III DA CONTRAPARTIDA

Art. 13. A contrapartida estabelecida pelo OUC Estádio de São Januário é composta pelas seguintes intervenções a serem implementadas no Estádio de São Januário:

I - Social (Setor Oeste): executar os serviços que contemplem a manutenção da preservação histórica da fachada tombada, com sua característica arquitetônica neocolonial, bem como as condições estruturais da laje de cobertura do referido setor, acompanhadas de adequações construtivas internas necessárias à modernização do funcionamento e condições de assistência, incluindo a execução de camarotes em três novos níveis elevados a serem implantados, além da reformulação do restaurante principal e pontos de alimentos e bebidas, construção de rampas de acesso e

elevadores, reforma e ampliação de sanitários implantação de novas cadeiras, remanejamento de espaços administrativos para os novos prédios anexos a este Setor e demais modernizações de equipamentos e espaços;

II - Setor Leste: executar os serviços que contemplem intervenções de reforço estrutural e adequação aos princípios de modernidade, otimização e eficiência geral de funcionamento, implantação de cadeiras especiais, ampliação com construção de novos camarotes, construção de novas cabines de transmissão de rádio, imprensa e televisão, construção de salas de mídia, auditórios e espaços para entrevistas, construção de novos vestiários para atletas, visitantes, árbitros e gandulas, incluindo espaços para aquecimento e preparação dos jogadores, execução de bares e pontos de alimentação, execução de sanitários, implantação de escadas rolantes e elevadores para o público, rampas de acesso, circulações do público e acessos aos locais de arquibancadas e cadeiras, denominadas de “vomitórios”;

III - Setor Sul: construção de novas arquibancadas com arquitetura atualizada para a melhor visibilidade, em atendimento à necessária ampliação da capacidade do Estádio, com parte da área destinada à torcida visitante com entradas e acessos separados e isolados para efeito de segurança, em conformidade às normas e procedimentos da Polícia Militar, construção de camarotes, rampas de acesso, espaços para as circulações do público, e acessos às arquibancadas e seus corredores de acesso denominados “vomitórios”, execução de bares, pontos de alimentação e sanitários públicos;

IV - Setor Norte: reformulação da morfologia para as novas arquibancadas para o Setor Norte, com arquitetura, equipamentos e formatação em simetria às arquibancadas do Setor Sul;

V - Torre Sul: construção do prédio administrativo em anexo ao Setor Social, promovendo a organização de espaços para o melhor desempenho das funções, dotado de camarotes para autoridades, ídolos e demais convidados, além de Centro de Convenções acoplado destinado à recepção, eventos e festas comemorativas, além de espaço para estacionamento de veículos;

VI - Torre Norte: construção de prédio destinado ao museu e preservação da memória, a ser situado em anexo ao Setor Social, ampliando e modernizando as instalações para adequação de visitação física e virtual, integrando os espaços com restaurante temático, lojas de material esportivo e camarotes especiais;

VII - Torre Esportiva: construção de novos espaços destinados a abrigar ginásios e quadras de diversas modalidades, dotadas de arquibancadas, rampas de acesso e escapes, elevadores, vestiários e sanitários específicos para atletas, árbitros e para o uso público, implantados em pavimentos distintos em torre esportiva para esta finalidade;

VIII - Terreno Externo: construção de novo edifício no terreno situado à Avenida Roberto Dinamite, em frente ao Estádio São Januário, que poderá ser destinado a estacionamento vertical, lojas comerciais no seu embasamento, escritórios ou usos esportivos e sociais;

IX - Parque Aquático: reforma e modernização do Parque Aquático, suas instalações de apoio, vestiários e sanitários e respectivas arquibancadas;

X - Praça Externa: execução da praça de eventos com espaços destinados à concentração e dispersão de público, dotada com facilidades para atendimento aos associados e visitantes, dimensionada para o conforto e segurança dos usuários e público em geral;

XI - Estacionamentos Cobertos: construção de estacionamentos cobertos situados em todos os setores do Estádio para veículos dos associados, frequentadores, bem como para os ônibus de atletas e delegações





visitantes, resultando em ordenamento e melhorias na qualidade de trânsito local;

XII - Segurança E Acessos: promoção de intervenções necessárias à segurança geral do público para todos os setores, em atendimento às normas nacionais e internacionais de funcionamento, através de construção de rampas de acesso com dimensionamento ampliado, execução e alargamento dos chamados “vomitórios” de acesso ao público, construção de escadas de escape e elevadores, garantindo acessibilidade universal, melhoria de conforto e visibilidade para a assistência da plateia aos eventos e instalações atualizadas em atendimento às normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ;

XIII - Setor Social e Lazer: execução de espaços de recreação, lazer e festas, com parques infantis, pistas de skate e outras modalidades de diversão, estimulando o convívio social e a participação da família nas dependências do Clube;

XIV - Igreja: manter e preservar a edificação da Igreja de Nossa Senhora das Vitórias;

XV - Organização dos Espaços: promover as necessárias demolições e desocupações de construções de antigos galpões, edículas, depósitos e demais instalações desnecessárias, inadequadas, irregulares ou que não fazem parte do processo de expansão e modernização do complexo;

XVI - Sustentabilidade: introdução e estímulo à utilização de tecnologias de sustentabilidade, com adoção de padrões construtivos, sistemas operacionais, visando à eficiência energética mediante instalações de painéis de energia fotovoltaica, iluminação à led, economia de recursos naturais, sistemas de reuso de águas servidas, captação de água de chuvas e demais técnicas a serem contempladas;

XVII - Inclusão Social e Ambiental: implantação de processo educativo e informativo através de sistema de comunicação visual e sonoro, voltados para divulgação da prática de conscientização ambiental, ecológica, civilidade, respeito ao próximo, de inclusão social, de combate à discriminação racial, social, sexual e todas as demais, como é característica da história e tradição do Clube;

XVIII – Educacional: manutenção das atividades de ensino existente no Complexo de São Januário, com expansão e melhorias de seus espaços destinados a esta finalidade.

§ 1º Os setores mencionados nos incisos de I a XIV deste artigo encontram-se mapeados no ANEXO III desta Lei Complementar.

§ 2º O Programa Básico do Plano da OUC acima estabelecido poderá ser implantado em todo ou parcialmente em etapas, conforme disponibilidade dos recursos obtidos pela Transferência do Potencial Construtivo definidos nessa Lei Complementar.

§ 3º As intervenções a serem implementadas no Estádio de São Januário previstas como Contrapartidas deste artigo não serão computadas no cálculo da Área Total Edificável – ATE.

Art. 14. A Transferência do Potencial Construtivo será concedida mediante:

I - Apresentação do Plano da OUC referente à execução das obras de proteção, manutenção, renovação, expansão do Complexo do Estádio de São Januário, em conformidade ao artigo 15 desta Lei Complementar, mediante a elaboração de projetos técnicos construtivos de arquitetura e engenharia, projetos complementares, memorial descritivo do método construtivo, especificação de materiais, equipamentos e sistemas, orçamento detalhado e cronograma físico financeiro referente às etapas construtivas até a finalização das obras e obtenção do habite-se.

II - Apresentação e aprovação do projeto legal arquitetônico para o Estádio de São Januário em conformidade ao Programa Básico do Plano da OUC.

III – Apresentação de estudo de melhoria de fluxo e impacto viário, estacionamentos e fluxo e acessibilidade para os pedestres, no entorno do Estádio de São Januário, mediante aplicação dos recursos financeiros provenientes da Transferência do Potencial Construtivo.

IV - Apresentação de plano de alcance social para as comunidades vizinhas ao Estádio de São Januário e associados da agremiação.

V - Apresentação do projeto de valorização da memória cultural e histórica, do centro de referência, museu físico e virtual, bem como sala de exposições de troféus a ser implantado no Estádio de São Januário.

VI - Revitalização do espaço urbano do entorno à OUC Estádio de São Januário, contemplando recuperação de passeios, arborização, iluminação pública do quarteirão, segurança para a circulação do pedestre, restauração da fachada tombada e das demais fachadas do Complexo.

VII - Apresentação de planos e projetos culturais a serem implantados como atividades para o Estádio de São Januário, com alcance para a Cidade.

VIII - Apresentação e aprovação do projeto legal arquitetônico para a construção adicional de edificação destinada a unidades residenciais multifamiliares sobre o embasamento da Sede Náutica da Lagoa, em conformidade aos parâmetros e condições estabelecidos no art. 13 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A Contrapartida estabelecida pelo OUC Estádio de São Januário, descrita no Programa Básico do Plano da OUC, deverá ser implantada mediante cronograma de execução, aprovado pelo Poder Público Municipal, devendo ser compatível com o recebimento dos recursos financeiros advindos da venda do Potencial Construtivo Transferido.

## SEÇÃO IV DO PROGRAMA DE ATENDIMENTO SOCIAL E URBANÍSTICO E DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 15. O Programa de Atendimento Social e Urbanístico à região diretamente abrangida pela OUC fica definido pelas seguintes ações:

I - Promover a execução de obras e intervenções necessárias ao entorno do Estádio São Januário, através de pavimentação de passeios e circulação de pedestres, introdução de paisagismo e arborização com aumento de áreas verdes e de sombreamento, melhoria das condições de fluxo de veículos e mobilidade urbana, manutenção de vias e praças no seu quarteirão, bem como demais serviços de infraestrutura urbana da vizinhança imediata;

II - Promover a implantação do PAA projetado para o alargamento da Avenida Roberto Dinamite desde a esquina da Rua Ricardo Machado até o entroncamento da Rua Coronel Cabrita.

III - No critério de seleção e contratação de mão de obra de execução dos serviços técnicos e administrativos, que serão decorrentes das atividades e intervenções previstas, deverá ser privilegiado o critério de escolha para residentes na vizinhança e comunidades do bairro, bem como aos associados do Clube;

IV - Incrementar o programa de escola existente no atual Complexo de São Januário, ampliando seus espaços, associando atividades esportivas com educacionais;

V - Incentivar, promover e ampliar atividades extra esportivas através de programação cultural de eventos, shows, desfiles, congressos, pa-





lestras, cursos, incentivando a inclusão social amigável para vizinhança, além de estímulo à visitação pública e atividades turísticas;

VI - Alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, segurança do patrimônio e aos usuários, preservação e valorização histórica e cultural do bem, do bairro e sua vizinhança, com alcance para toda a Cidade do Rio de Janeiro;

VII - Dotar de total transparência do processo decisório nas apresentações de contas e resultados, no acompanhamento das execuções das obras e no controle com a participação do Conselho Consultivo e representação da sociedade civil.

Art. 16. A implementação da OUC de que trata esta Lei Complementar atenderá às exigências e diretrizes da Avaliação Técnica Multidisciplinar, a ser elaborada nos termos dos artigos 90 e 100 da Lei Complementar nº 111 de 2011.

### CAPÍTULO III DOS MECANISMOS DE CONTROLE DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 17. Fica instituído o Conselho Consultivo da OUC Estádio de São Januário, que tem por objetivo acompanhar sua implementação.

§ 1º Integram o Conselho Consultivo as entidades organizadas com representatividade na área de abrangência desta OUC, incluindo:

I - Dois representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, sendo um o seu Coordenador ou Secretário;

II - Dois representantes da Associação do Club de Regatas Vasco da Gama;

III – Dois representantes dos Investidores Privados adquirentes de Potencial Construtivo Transferido;

IV - Um representante da Associação Comercial e de Moradores do bairro inserido no SETOR II, Área Receptora de Potencial Construtivo;

V – Um representante da Associação Comercial e de Moradores do bairro inserido no SETOR I, Área Cedente de Potencial Construtivo, entidade vinculada diretamente à área de abrangência da OUC;

VI - Um representante da Câmara de Vereadores da Cidade do Rio de Janeiro.

§ 2º Os integrantes do Conselho Consultivo deverão apresentar documentos que comprovem a sua idoneidade civil e criminal.

§ 3º Os integrantes do Conselho não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º Os integrantes do Conselho terão amplo acesso aos documentos pertinentes à OUC Estádio de São Januário.

§ 5º O mandato dos representantes será válido durante dois anos, podendo ser renovado.

Art. 18. São atribuições do Conselho Consultivo da OUC Estádio de São Januário:

I - Acompanhar a implementação da OUC Estádio de São Januário;

II - Divulgar junto à sociedade os conteúdos de programas e a aplicação do instrumento correspondente à transferência do direito de construir;

III - Prover de sugestões voltadas ao aperfeiçoamento e obtenção dos resultados da OUC Estádio de São Januário.

IV – Acompanhar e fiscalizar a execução das Contrapartidas previstas no art. 13 desta Lei Complementar.

Art. 19. As reuniões do Conselho Consultivo serão públicas e suas atas deverão ser publicadas no Diário Oficial do Município e no sítio da internet da Prefeitura.

Art. 20. A regulamentação do Conselho será feita por ato do Poder Executivo e os procedimentos para o seu funcionamento serão definidos pelo próprio Conselho, uma vez instituído.

### SEÇÃO I SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

Art. 21. Para a regular e plena alienação do potencial construtivo a que se refere o Artigo 8º, o Club de Regatas Vasco da Gama deverá constituir Sociedade de Propósito Específico, em conformidade com a lei brasileira, com sede no Município do Rio de Janeiro.

§1º O potencial construtivo a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser integralizado ao capital da Sociedade de Propósito Específico, e a exploração de tal potencial deverá estar subordinada única e exclusivamente à revitalização do Estádio de São Januário.

§2º A Sociedade de Propósito Específico destinatária do potencial construtivo referido no *caput* não está obrigada a ter como único acionista o Club de Regatas Vasco da Gama.

§3º A constituição da Sociedade de Propósito Específico descrita no *caput* deste artigo deverá ser comprovada ao Município do Rio de Janeiro, mediante apresentação do instrumento de constituição da mesma, acompanhado das certidões que comprovem o registro na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, o registro no CNPJ/MF e seu estatuto social.

Art. 22. A Sociedade de Propósito Específico, constituída pelo Club de Regatas Vasco da Gama, assumirá a forma de sociedade anônima e deverá ter como único objeto a execução da revitalização do Estádio de São Januário.

Art. 23. O estatuto social da Sociedade de Propósito Específico deverá contemplar Cláusula que vede alteração do objeto social da Concessionária.

Art. 24. O tempo de duração da Sociedade de Propósito Específico deverá ser, pelo menos, igual ao prazo da revitalização do Estádio de São Januário, acrescido do tempo necessário para a liquidação e extinção de todas as suas obrigações.

Art. 25. A Sociedade de Propósito Específico deverá obedecer a padrões de governança corporativa, devendo publicar demonstrações contábeis padronizadas e auditadas anualmente, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei nº. 6.404/76 e alterações posteriores), em regras e regulamentações da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e das Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e nos termos do § 3º do art. 9º da Lei Federal nº 11.079/04.

Parágrafo único. A fim de dar regular cumprimento ao disposto no *caput* deste Artigo, a Sociedade de Propósito Específico deverá contratar auditoria externa e independente.

Art. 26. Sem prejuízo de suas responsabilidades, a Sociedade de Propósito Específico poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de





todas as atividades relativas ao cumprimento do objeto para o qual foi constituída.

## SEÇÃO II

### DA APROVAÇÃO E DA FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO OBJETO

Art. 27. Caberá à Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAr o acompanhamento das obras de renovação, expansão e modernização do Estádio de São Januário, em conformidade ao projeto legal aprovado e mediante a apresentação de Cronograma Físico-Financeiro, previamente aprovado, correspondente à execução de todas as etapas do processo de construção do referido Estádio, de forma a garantir a consecução do objeto da presente Lei Complementar.

Art. 28. Todos os documentos relativos à revitalização do Estádio de São Januário deverão respeitar as diretrizes arquitetônicas e financeiras do Projeto Conceitual que informa esta Lei Complementar.

§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste Artigo são:

I – Projeto Básico;

II - Projeto Executivo;

III - Estrutura Analítica de Projeto (EAP);

§ 2º Projeto Básico é o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

§ 3º Projeto Executivo é o conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no Projeto Básico, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes;

§ 4º A Estrutura Analítica do Projeto (EAP) é uma forma de organização e apresentação do escopo de um projeto de forma visual, hierárquica e com detalhamento de subatividades e subtarefas, a fim de facilitar o gerenciamento das entregas e atribuir pesos entre as mesmas para fins de medição de avanço físico e financeiro do projeto.

Art. 29. A Sociedade de Propósito Específico deverá submeter à aprovação do Poder Executivo Municipal o Projeto Básico no prazo de até 90 (noventa) dias contados da publicação desta Lei Complementar.

Art. 30. A Sociedade de Propósito Específico deverá submeter à aprovação do Poder Executivo Municipal o Projeto Executivo e a Estrutura Analítica do Projeto (EAP) no prazo de até 90 (noventa) dias contados da aprovação do Projeto Básico pelo Município do Rio de Janeiro;

Art. 31. Uma vez submetidos ao Poder Executivo Municipal, os documentos descritos no artigo 28 serão aprovados no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, contados da data do seu recebimento.

§ 1º É facultado ao Poder Executivo Municipal solicitar revisões e/ou correções nos documentos, sempre que identificar erros e/ou inadequações.

§ 2º A Sociedade de Propósito Específico deverá providenciar os ajustes solicitados em prazo determinado pelo Poder Executivo Municipal, nunca inferior a 20 (vinte) dias corridos.

§ 3º Após o recebimento dos documentos ajustados, o Poder Executivo Municipal disporá de até 20 (vinte) dias corridos para aprovar estes documentos.

§ 4º Silente o Poder Executivo Municipal relativamente às manifestações previstas no *caput* deste artigo e em seu § 3º, presume-se a anuência e aprovação dos documentos.

Art. 32. A compatibilidade entre a execução das obras da revitalização do Estádio de São Januário e os Projetos Básico e Executivo aprovados pelo Poder Executivo Municipal, bem o avanço físico-financeiro das obras baseado na Estrutura Analítica do Projeto (EAP), deverão ser fiscalizados pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAr, sendo-lhe asseguradas todas as prerrogativas previstas na legislação aplicável, bem como a possibilidade de realizar Auditoria e Verificação.

Art. 33. A Sociedade de Propósito Específico arcará com todos os investimentos relativos às obras, obrigando-se a fazê-las por sua conta e risco, em conformidade com as especificações definidas no Projeto Básico, no Projeto Executivo e na Estrutura Analítica de Projeto aprovados pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 34. A aprovação do Projeto Básico, do Projeto Executivo e da Estrutura Analítica de Projeto pelo Poder Executivo Municipal não exime ou diminui a responsabilidade integral e exclusiva da Sociedade de Propósito Específico pela adequação e conformidade dos projetos e das obras.

Art. 35. Os procedimentos de aprovação, fiscalização e publicidade de previstos nesta Seção poderão ser regulamentados pelo Chefe do Poder Executivo através de Decreto Municipal.

## SEÇÃO III

### MECANISMO DE TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 36. O potencial construtivo de que trata o art. 8º desta Lei Complementar será transferido ao Club de Regatas Vasco da Gama em unidades parciais, tal como previsto na tabela do art. 37 desta Lei Complementar.

§ 1º A transferência de potencial construtivo descrita no *caput* não poderá, sob nenhuma hipótese, dissociar-se do avanço físico-financeiro da revitalização do Estádio de São Januário, a ser atestado pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAr mediante Relatório de Avanço Físico, a ser enviado ao Município do Rio de Janeiro.

§ 2º Fica a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAr incumbida de emitir mensalmente Relatório de Avanço Físico que detalhe o progresso das obras de revitalização do Estádio de São Januário.

§ 3º O avanço físico-financeiro mencionado no § 1º deste artigo será medido e atestado com base na Estrutura Analítica do Projeto (EAP), nos termos do art. 32 desta Lei Complementar.

Art. 37. O regime de transferência de que trata esta lei vinculará a liberação percentual do potencial construtivo ao avanço progressivo da obra, tal como definido na tabela abaixo:





% DE AVANÇO DA OBRA	% TRANSFERIDO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO
0%	10%
10%	20%
20%	30%
30%	40%
40%	50%
50%	60%
60%	70%
70%	80%
80%	90%
90%	100%

§ 1º Os Relatórios de Avanço Físico que atestarem o progresso mínimo de 20%, 40%, 60%, 80% e 100% das obras deverão ter seus extratos publicados pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPar no Diário Oficial do Município.

§ 2º Da totalidade do potencial construtivo, 10% (dez por cento) será transferida ao Club de Regatas Vasco da Gama até 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei Complementar.

§ 3º As demais transferências descritas na tabela deste artigo ocorrerão até 20 (vinte) dias corridos após a publicação dos respectivos relatórios de que trata o §1º.

#### SEÇÃO IV GARANTIAS

Art. 38. A Sociedade de Propósito Específico deverá providenciar a contratação de um seguro de garantia de execução cujo objeto seja a revitalização do Estádio de São Januário, tendo por segurado o Município do Rio de Janeiro.

§ 1º O tomador do seguro de garantia de execução poderá ser a Sociedade de Propósito Específico ou empresa contratada por esta para execução de seu objeto.

§ 2º O seguro de garantia de execução mencionado no *caput* deste artigo deverá vigor durante toda a obra de revitalização do Estádio de São Januário, em montante igual a 5% (cinco por cento) do valor informado no orçamento detalhado previsto no inciso I do art. 14, devidamente aprovado pelo Município do Rio de Janeiro.

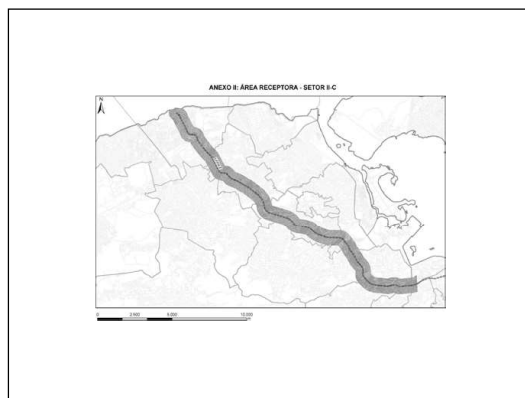
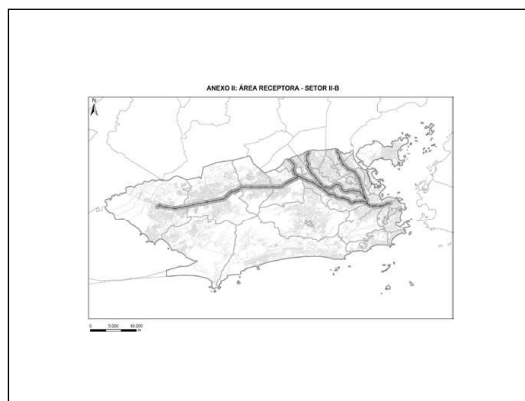
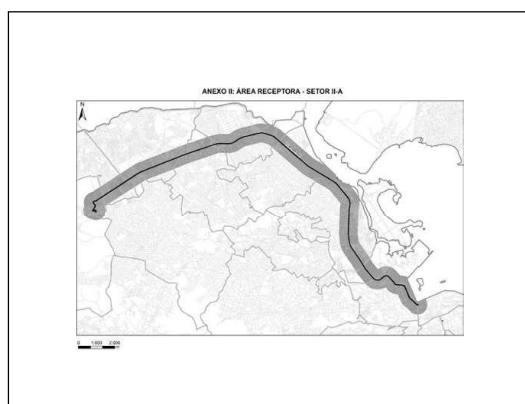
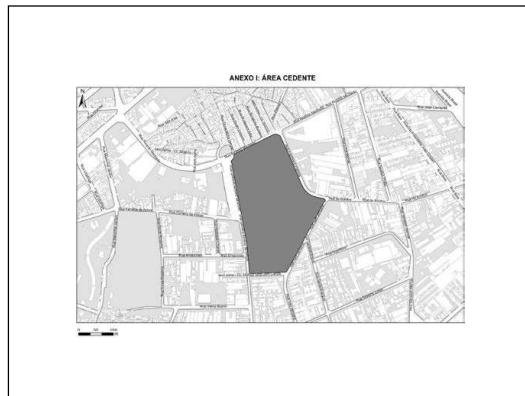
Art. 39. A Garantia de Execução do Contrato não poderá conter ressalva ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução ou que possam deixar dúvidas quanto à firmeza da garantia oferecida.

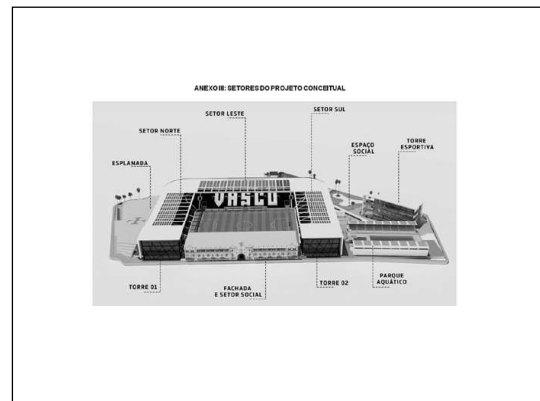
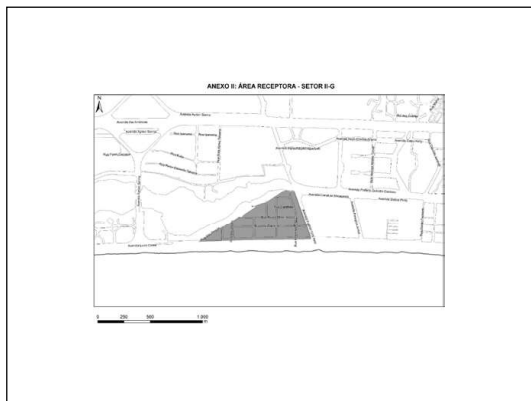
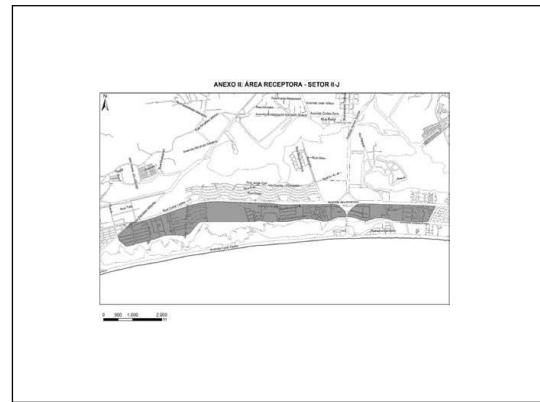
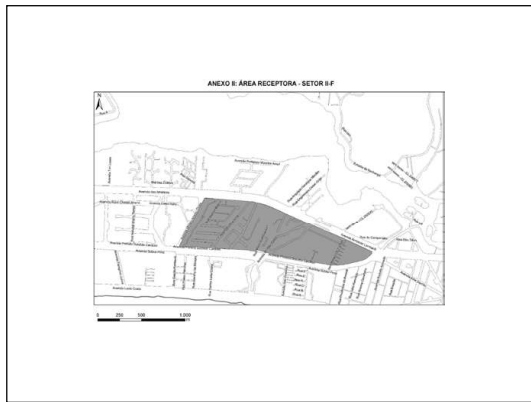
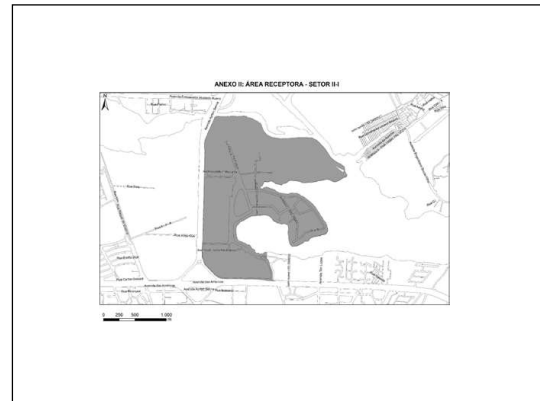
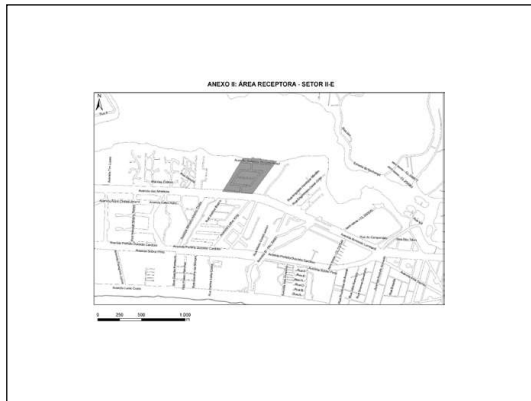
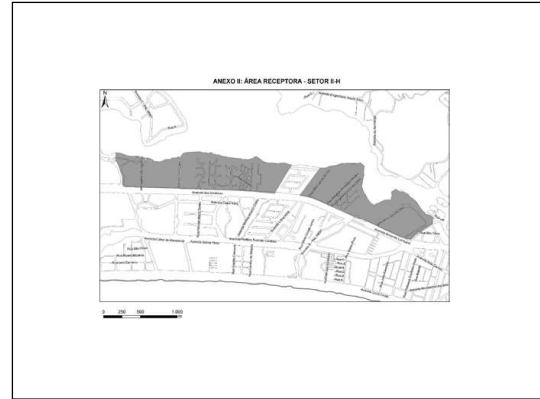
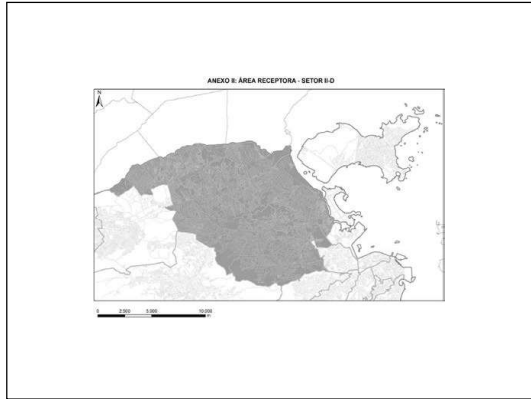
Art. 40. Todas as despesas decorrentes da prestação da Garantia de Execução correrão por conta do tomador do seguro, da Sociedade de Propósito Específico ou de seus acionistas, conforme o caso.

#### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 41. Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Poder Executivo, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 42. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.







ANEXO IV – Quadro de Equivalência entre potencial construtivo do Setor I e Setor II.

SETOR RECEPTOR	ÍNDICE DE EQUIVALÊNCIA
SETOR II-A	1,73
SETOR II-B	1,30
SETOR II-C	1,46
SETOR II-D	1,48
SETOR II-E	0,45
SETOR II-F	0,45
SETOR II-G	0,21
SETOR II-H	0,49
SETOR II-I	0,52
SETOR II-J	0,50

**MENSAGEM Nº 92 DE 7 DE NOVEMBRO DE 2023.**

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,  
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras e Excelentíssimos Senhores Vereadores da Câmara Municipal do Rio de Janeiro,

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o Projeto de Lei Complementar que **“Institui a Operação Urbana Consorciada do Estádio de São Januário no bairro Vasco Da Gama, estabelece diretrizes urbanísticas para a Área de Abrangência Delimitada na Operação, permite a Transferência do Direito de Construir, permite a Construção Elevada sobre o Embasamento da Sede Náutica da Lagoa, institui Conselho Consultivo e dá outras providências”**, com o seguinte pronunciamento.

Inaugurado em 21 de abril de 1927, o estádio de São Januário possui importância histórica, não só para a cidade do Rio de Janeiro, mas também para todo o cenário esportivo, social e cultural do Brasil. Fruê de uma mobilização organizada pelo Club Vasco da Gama e seus torcedores, a construção do então maior estádio da América do Sul ocorreu em função do desejo de possuir um estádio próprio para melhor participarem das competições locais.

Diante deste cenário, em 1925, o Clube organizou uma campanha de arrecadação entre seus torcedores, levantando 685 contos e 895 mil réis para a compra do terreno no bairro de São Cristóvão, na Zona Norte do Rio de Janeiro, espaço que abrigaria o estádio do Vasco, bem como 2 mil contos de réis para sua construção.

Ainda nos anos 1940, momento em que o Estádio de São Januário figurava como o maior estádio do Rio de Janeiro, a casa do Club de Regatas Vasco da Gama serviu como palco para diversas manifestações políticas e culturais históricas para o país, como o anúncio da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), pelo então Presidente da República, Getúlio Vargas. Palco de diversos discursos do histórico Presidente brasileiro, a multidão presente em São Januário no dia 1º de maio de 1940 - que posteriormente passaria a ser considerado o Dia do Trabalhador - viu Getúlio Vargas anunciar o conjunto de leis que formariam a primeira legislação trabalhista do Brasil. Foi também cenário para o desfile das Escolas de Samba do Rio de Janeiro nos anos de 1943, durante evento comemorativo produzido pela então primeira-dama, Darci Vargas, e de 1945, para a competição oficial das escolas, ocasião em que a Portela conquistaria seu sétimo título com o enredo “Brasil Glorioso”.

Com capacidade atual de 21.880 torcedores, uma área de 80 mil m<sup>2</sup> e sua tradicional fachada de 274 metros - que, apesar das reformas realizadas, nunca perdeu suas características originais, tendo sido tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) -, o Estádio de São Januário serviu como palco para momentos históricos do futebol brasileiro.

A região e o Club de Regatas Vasco da Gama desenvolveram uma profunda relação, o que deu nome a uma das principais comunidades da cidade do Rio de Janeiro: a Barreira do Vasco. Motivo de orgulho para seus torcedores, a Barreira do Vasco desenvolveu conexão simbiótica com o Club. Em dias de jogo, moradores e torcedores fortalecem a economia local, e, para muitos, encontram no local um espaço de congregação para cariocas vascainos de diversas localidades.

Fechado por 83 dias ao longo de 2023, o Estádio de São Januário foi privado da presença de espectadores. A ausência de público, ao longo de quase três meses, resultou em uma significativa redução das atividades econômicas na localidade, antes marcada pelo intenso movimento de torcedores e trabalhadores formais e informais em dias de jogos. Diante da proibição da entrada de torcedores em São Januário, observou-se uma queda nas receitas e na geração de renda de comunidades próximas ao Estádio, como o caso da Barreira do Vasco, Tuiuti e Arará - regiões que já vivenciavam um processo de perda de postos de trabalho diante do enfraquecimento da atividade industrial, antes pujante na área.

De acordo com dados do Observatório do Trabalho Carioca, comerciantes que trabalham em atividades vinculadas à realização de partidas de futebol no Estádio de São Januário relataram uma perda de quase 60% de sua receita mensal, o que aponta para a importância do ecossistema desenvolvido pelo Estádio, Clube e seus torcedores no bairro de São Cristóvão. Ainda segundo a instituição, em dias de jogos, vendedores autônomos chegam a gerar até R\$ 8.000 (oito mil reais) de receita.

A movimentação financeira promovida pelo ecossistema de São Januário não se restringe aos dias de jogos no estádio. Durante a semana que antecede os jogos, há um substancial aumento de pessoas que frequentam a região em busca de compra e troca de ingressos, bem como para visitas em geral.

Assim, há alguns anos existe uma crescente demanda para que o Estádio de São Januário e seu entorno passem por um processo de revitalização. No constante diálogo com o próprio Club e setores da sociedade carioca, esta Municipalidade vem considerando propostas de utilização de instrumentos de política urbana como estratégia de revitalização do equipamento.

Tendo em vista o exposto, encaminhamos a minuta de Projeto de Lei Complementar que institui a Operação Urbana Consorciada do Estádio de São Januário no bairro Vasco da Gama, com a finalidade de promover as intervenções necessárias à conservação, manutenção, recuperação e expansão do Estádio de São Januário, e de todo seu complexo esportivo, cultural e social.

No âmbito da Operação Urbana Consorciada, são propostas uma série de intervenções urbanas como contrapartidas à aplicação da Transferência do Direito de Construir. Também são previstos mecanismos de controle da Operação Urbana Consorciada, tais como a instituição do Conselho Consultivo, e a contratação de um seguro garantia de execução, cujo objeto seja a revitalização do Estádio de São Januário.

Contando, desde já, com o apoio dessa Ilustre Casa de Leis, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

EDUARDO PAES

## Projetos de Lei

PROJETO DE LEI Nº 2606/2023

DISPÕE SOBRE DIRETRIZES ÀS EMPRESAS PRIVADAS DE MÉDIO E GRANDE PORTE E ENTIDADES PÚBLICAS NO ÂMBITO MUNICIPAL, PARA IMPLEMENTAÇÃO DE PROGRAMAS DE PREVENÇÃO AO CONSUMO DE ÁLCOOL E DE DROGAS ILÍCITAS DURANTE A JORNADA DE TRABALHO E/OU SEUS INTERVALOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

AUTOR: VEREADOR JOÃO MENDES DE JESUS  
DESPACHO:

