AUDIÊNCIA PÚBLICA · CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

Operação Urbana Consorciada Estádio das Laranjeiras e Centro de Treinamento Carlos José Castilho

Projeto de Lei Complementar nº 87/2025

Autores: Vereadores Carlo Caiado, Flávio Valle, Felipe Boró, Flávio Pato e Luiz Ramos Filho

Comissão de Esportes, Lazer e Eventos · Comissão de Assuntos Urbanos

Sede do Fluminense, Laranjeiras · 10/11/2026

O QUE É UMA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)

Uma troca com regras, prevista em lei

Parceria entre a Prefeitura e a iniciativa privada para melhorar uma área específica da cidade, prevista no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Quando um imóvel não pode usar todo o seu potencial de construção (por ser tombado, por exemplo) o proprietário pode vender o que não pode construir para ser usado em outros terrenos, em outras áreas definidas em lei. O valor pago por esse direito paga as melhorias.

1

Escolha da área

A lei define o perímetro da operação e as áreas que podem receber o potencial construtivo.

2

Iniciativa privada

Adquire o direito de construir acima do limite básico nas áreas receptoras.

3

O pagamento

Em troca, paga pelo potencial adquirido e recolhe a contrapartida financeira prevista em lei.

4

O retorno

Os recursos pagam as obras e as melhorias definidas na lei, no entorno e nas áreas receptoras.

OUTROS PROJETOS

OUCs já existentes no Rio de Janeiro



OUC Porto Maravilha

OUC Parque da Barra

OUC Inhoaíba

OUC Autódromo

OUC São Januário

OUC Parque Olímpico

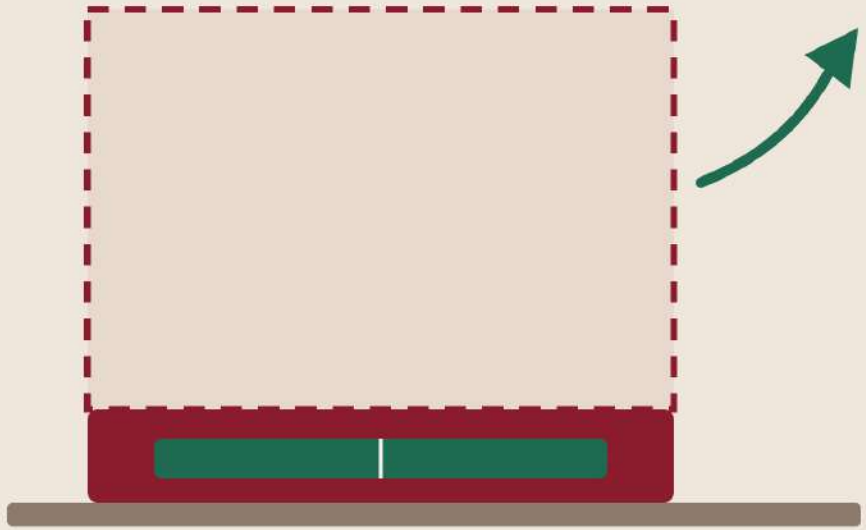
OBJETIVO

O projeto cria uma forma de pagar a reforma do Estádio das Laranjeiras e a ampliação do Centro de Treinamento do Fluminense com dinheiro privado, e exige que parte desse esforço volte como melhorias para o bairro e a cidade.

- Preservar o patrimônio tombado
- Ampliar o Centro de Treinamento
- Modernizar o Complexo das Laranjeiras
- Qualificar o entorno dos dois complexos

A IDEIA-CHAVE, O "COMO"

O “direito de construir”



Todo terreno da cidade tem um limite de metros quadrados que podem ser construídos nele. Esse limite é o **potencial construtivo**.

Nas Laranjeiras, o clube tem **até 103 mil m²** desse potencial, que não podem ser usados ali por causa do tombamento.

- O que existe hoje: estádio e sede
- O que as regras urbanísticas permitiriam construir
- Esse potencial não usado pode ser **transferido** para outros terrenos em áreas determinadas no projeto de lei

COMO FUNCIONA

Créditos de construção que viram obras

1

O clube cede

Como o estádio é tombado, o clube não pode construir mais ali. Ele transfere esse direito para uma empresa criada só para a operação.

2

Construtoras compram

Empreendedores compram esses “créditos” para construir um pouco mais em outras regiões autorizadas.

3

Dinheiro protegido

O valor fica numa conta vinculada e só é liberado conforme as obras avançam.

4

Obras e benefícios

Os recursos pagam a reforma do estádio e do CT e as melhorias exigidas no bairro e em outras regiões.

O QUE O TEXTO DEFINE

A operação em números

120 meses

Prazo da operação, contado a partir da publicação da lei.

103.000 m²

Potencial construtivo máximo que pode ser transferido.

60 dias

Prazo para o Executivo regulamentar a lei.

20%

Do valor total podem ser usados logo no início, para adquirir bens ou direitos necessários às obras no Complexo.

6%

No mínimo, dos valores arrecadados, aplicados fora dos limites do estádio.

100%

Das contrapartidas com garantia, que o Município pode acionar diretamente.

COMO FUNCIONA

Onde o potencial construtivo pode ser usado

Usos permitidos

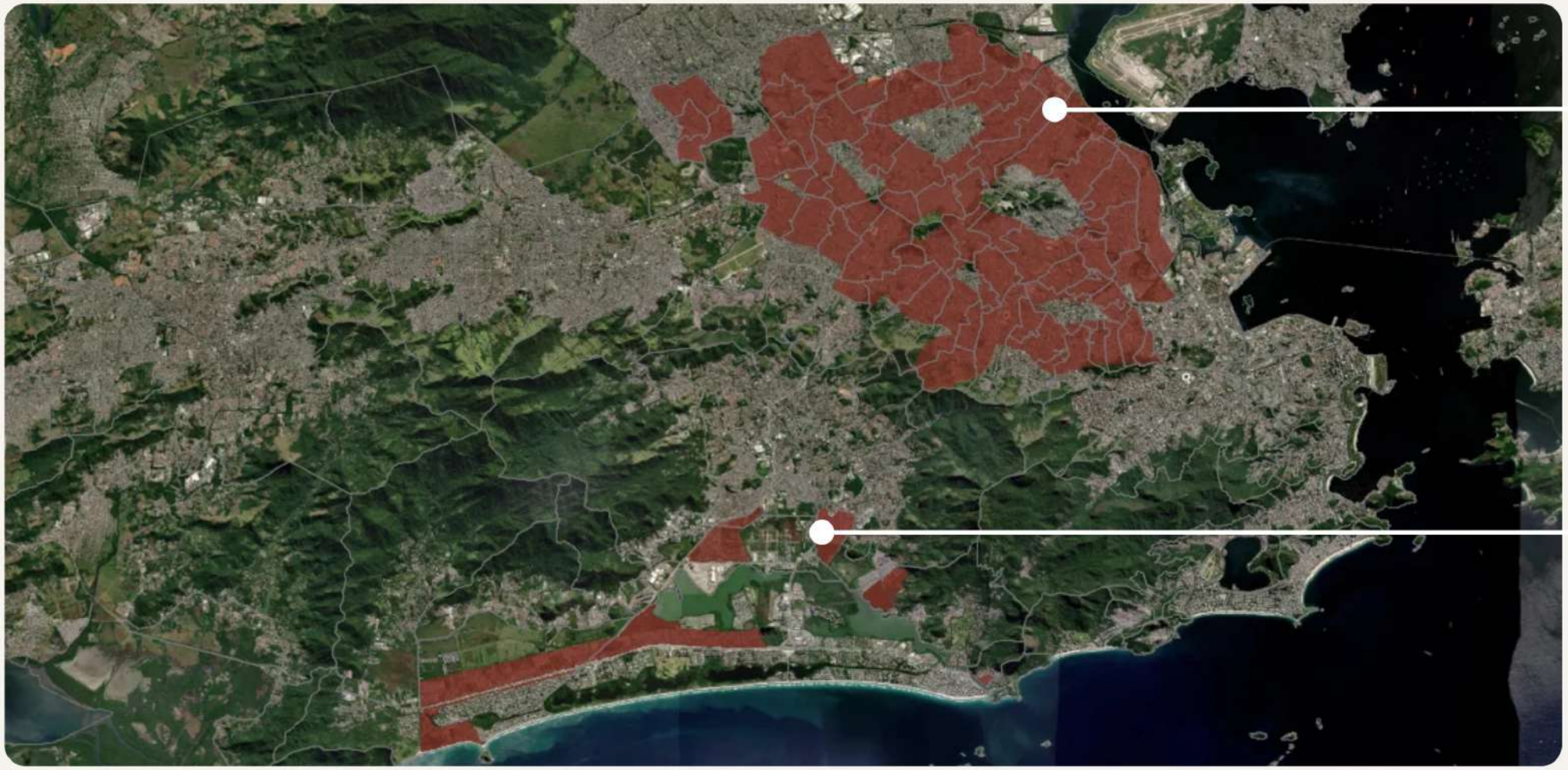
- Residencial multifamiliar
- Uso misto, comercial e serviços
- Hotelaria
- Lotes de clubes, mantendo no mínimo 20% da área original do terreno
- Residencial unifamiliar, só em lote não edificado de pelo menos 40.000 m^2

Usos não permitidos

- Condomínios unifamiliares já legalizados
- Edificações com usos irregulares ou ilegais
- Unidades de conservação da natureza
- Entorno de bens tombados e áreas de proteção ambiental e cultural

BENEFÍCIOS · OUTRAS REGIÕES

Áreas Receptoras (recebem o crédito)



Zona Norte
Faixas de 800m ao redor dos corredores de transporte

Zona Sudoeste
Áreas na Baixada de Jacarépagua, Barra e Recreio

Áreas Receptoras

BENEFÍCIOS · LARANJEIRAS

O que muda em Laranjeiras

No estádio e no clube

Obras de melhoria e amplicação no estádio, arena, ginásio, sede social, teatro, piscina e parque.

No entorno

- Calçadas recuperadas e acessíveis
- Mais árvores e iluminação pública
- Mais segurança para pedestres
- Estudo de trânsito e estacionamento
- Fachada tombada restaurada



Entorno do Estádio
Presidente Manoel Schwartz

Área prioritária aprox. para as melhorias:
entorno de 300 m do estádio (Anexo IV)

BENEFÍCIOS · LARANJEIRAS

O que muda em Laranjeiras

Propostas de melhorias do entorno Comissão de Assuntos Urbanos

1. **Ciclovia do entorno**



2. Praça Duque Costa



BENEFÍCIOS · LARANJEIRAS

O que muda em Laranjeiras

Propostas de melhorias Comissão de Esportes, Lazer e Eventos

1. **Sala multissensorial no Complexo de Laranjeiras**



Lei Nº 7.973/2023

Obrigatoriedade de estádios, ginásios e arenas esportivas com capacidade igual ou superior a 5.000 pessoas a criarem espaços reservados e salas sensoriais adaptadas para pessoas com Transtorno do Espectro Autista (TEA).

BENEFÍCIOS · OUTRAS REGIÕES

Outras regiões

PERTO DO CT

Cidade de Deus

- Escola de futebol “Guerreirinhos” no campo society
- Rua Oscar Alfredo Sebastião Cox urbanizada
- Prioridade para moradores nas contratações

RECEBEM OS CRÉDITOS

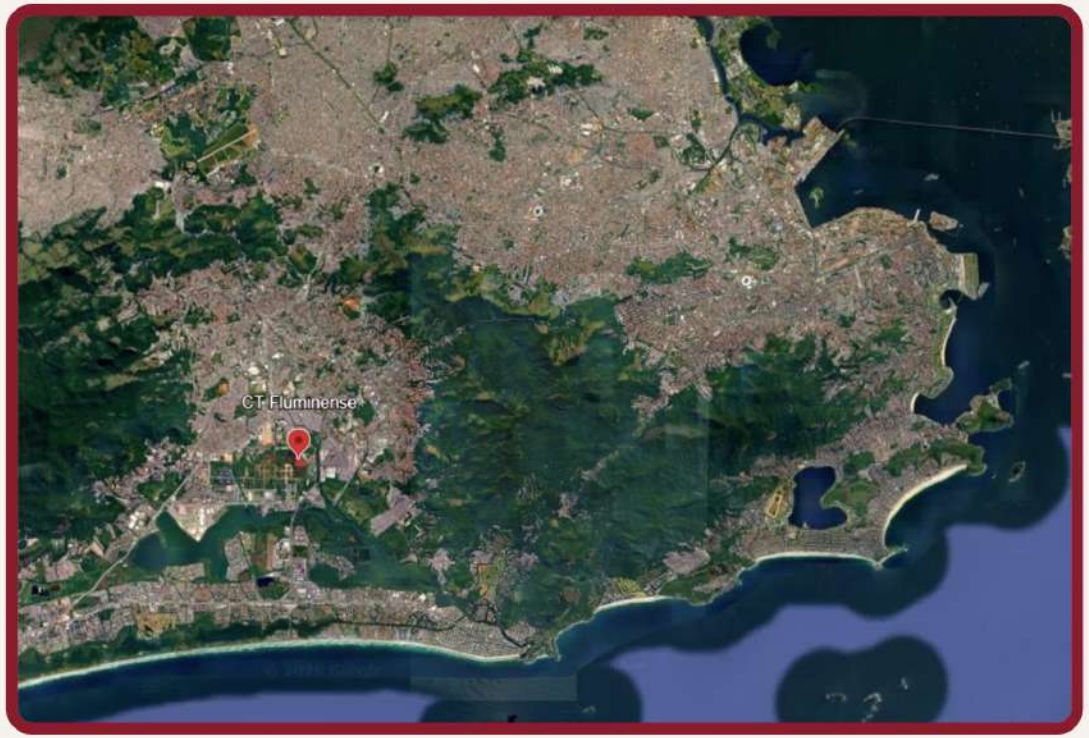
Zona Norte e subúrbios

Terrenos perto da Av. Brasil, Linha Amarela, trens, metrô e BRT podem ganhar até 3 andares a mais.

Barra e Jacarepaguá

Dez áreas com regras próprias, com prédios de 4 a 18 andares, conforme a área.

Mobilidade: quem constrói com esses créditos paga ao Fundo de Mobilidade Urbana, que investe na mesma região.



GARANTIAS

Regras de proteção e fiscalização

O dinheiro não pode pagar

- Dívidas do clube
- Salários e premiações
- Compra de jogadores
- Despesas de uma eventual SAF

Como é controlado

- Saque só conforme a obra avança
- Garantia de 100% das contrapartidas
- Balanço auditado todo ano

Quem acompanha

Um Conselho Consultivo com Prefeitura, Câmara, clube, empresa da operação e associações de moradores.

Reuniões públicas e atas no Diário Oficial.

CAMINHO PARA SER APROVADO

Próximos Passos

Nov/2025

Projeto apresentado na Câmara

Agora

Audiência pública e análise nas comissões

Depois

Pareceres e votação em plenário

Se aprovado

Regulamentação, projetos detalhados e obras em até 10 anos

FALE CONOSCO

Contatos

COMISSÃO

Esportes, Lazer e Eventos

Presidente: Felipe Boró
Vice-Presidente: Zico
Vogal: Fernando Armelau

comissao.esporteselazer@camara.rj.gov.br

COMISSÃO

Assuntos Urbanos

Presidente: Pedro Duarte
Vice-Presidente: Zico
Vogal: Átila Nunes

comissao.assuntosurbanos@camara.rj.gov.br

AUTORES DO PLC Nº 87/2025

Vereadores Carlo Caiado, Flávio Valle, Felipe Boró, Flávio Pato e Luiz Ramos Filho