

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E URBANISMO - SEDUR
INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2018

Dispõe sobre a análise das solicitações de anistia de obras e serviços realizados de forma irregular para a emissão do Termo de Reconhecimento de Edificação Concluída - TREC, previsto na Lei nº 9.281/2017, regulamentada pelo Decreto nº 29.259/2017.

O SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO E URBANISMO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Considerando a Lei nº 9.281/17 que dispõe sobre as obras e serviços realizados de forma irregular no Município do Salvador, em especial o seu art. 64;

Considerando o Decreto nº 29.259/17 que regulamenta a Lei nº 9.281/17, em especial os seus art. 7º e art.10;

Considerando a necessidade de uniformizar o entendimento da equipe técnica desta SEDUR,

RESOLVE:

Estabelecer os procedimentos para análise e cobranças das taxas, acréscimos de potenciais construtivos e multas previstos no art. 64 da Lei nº 9.281/2017.

1. RESPONSABILIDADE QUANTO AO CUMPRIMENTO

Caberá a Coordenação de Análise de Empreendimentos - CEM analisar a documentação apresentada pelo requerente, calcular taxas, multa, cota da Transferência do Direito de Construir (TRANSCON), quer seja referente ao incremento construtivo ou à cobrança da multa, o Coeficiente de Aproveitamento mensurado em razão do valor da multa a ser aplicada, bem como a elaboração do Termo de Reconhecimento de Edificações Concluídas (TREC).

Caberá a Gerência de Gestão de Projetos Urbanos calcular as Contrapartidas financeiras da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Permissividade de Gabarito.

2. CONCEITUAÇÃO

Para fins desta Instrução Normativa serão adotados os seguintes conceitos:

2.1. Termo de Reconhecimento de Edificação Concluída (TREC) - documento à ser expedido pela SEDUR, de reconhecimento da existência da edificação construída para fins exclusivo de averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

2.2. Contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir - contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário pela autorização do Poder Público Municipal pela utilização de coeficiente de aproveitamento acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) até o limite correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo(CAM) estabelecido pelo Plano Diretor para a zona onde se localize o imóvel.

2.3. Contrapartida financeira pela permissividade de gabarito - contrapartida financeira nos termos dos artigos 85, 86 e 87 da Lei Orgânica do Município de Salvador pelas alterações de gabarito, que importem na utilização mais permissiva do solo.

2.4. Multa - valor correspondente a 100% (cem por cento) do somatório da Taxa de Licença de Construção, da Contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Contrapartida financeira pela permissividade de gabarito de altura da edificação.

2.5. Termo de Confissão de Dívida - instrumento legal através do qual o devedor reconhece a existência da dívida e seu valor em relação ao credor;

3. PROCEDIMENTOS

3.1. Para regularização de obras e serviços irregulares através do Termo de Reconhecimento de Edificação Concluída (TREC), serão considerados os seguintes pagamentos:

- I - Taxa de abertura de processo;
- II - Taxa de Licença de Construção;
- III - Contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV - Contrapartida financeira pela permissividade de gabarito de altura da edificação;
- V - Taxa de Confeção do documento;
- VI - Multa.

3.2. A cobrança relativa aos itens III e IV somente será considerada para os empreendimentos que demandem da aplicabilidade desses Instrumentos de Política Urbana

3.3. Não se aplica o disposto no art. 293, §3º, §4º e §5º e art. 306, §1º e §2º da Lei nº 9.069/16, nas solicitações de TREC.

3.4. Nos termos da Lei nº 9.281/17, o pagamento da multa e da outorga onerosa de que tratam os incisos III e VI do item 5.1, poderá ser feito através de Transferência do Direito de Construir (TRANSCON) ou em moeda corrente.

3.5. Para aqueles que optarem pelo pagamento da multa através de Transferência do Direito de Construir (TRANSCON), deverá ser calculado um CAEm apenas para mensuração do valor do referido Instrumento.

3.6. O CAEm a ser calculado será deduzido da fórmula de cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, descrita no art. 295 da Lei nº 9.069/2016, cujo valor será equivalente a multa a ser paga para obtenção do TREC, na forma que se segue:

$$\text{Cálculo do ICA} = (\text{CF} \times \text{CAB}) \div (\text{AT} \times \text{VUP} \times \text{FDU} \times \text{FS})$$

$$\text{Cálculo do CAEm} = \text{CAB} + \text{ICA}$$

Em que:

AT = área do terreno;

CAB = coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno conforme Lei nº 9.069/2016;

CAEm = coeficiente de aproveitamento do empreendimento para efeito do cálculo de TRANSCON a ser utilizado no pagamento da multa;

CF = contrapartida financeira correspondente ao valor da multa;

FDU = fator de desenvolvimento urbano que pode variar de 0 (zero) a 1,2 (um e dois décimos), conforme Quadro 03 - Fator de Indução do Desenvolvimento Urbano e Econômico da Lei nº 9.069/2016;

FS = fator social que pode variar de 0 (zero) a 1 (um), conforme Quadro 04 - Fator Social e de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico da Lei nº 9.069/2016;

ICA = incremento de coeficiente de aproveitamento, para efeito da mensuração do CAEm a ser utilizado para cálculo do TRANSCON;

VUP = Valor Unitário Padrão do terreno estabelecido pela SEFAZ para cobrança do IPTU.

3.7. Para aqueles que optarem pelo pagamento da multa em moeda corrente, admite-se o parcelamento em até 24 (vinte e quatro) meses mediante o cumprimento das seguintes regras:

- a) É obrigatório a assinatura do Termo de Confissão de Dívida;
- b) A parcela não poderá ser inferior a R\$ 100,00 (cem reais);
- c) As parcelas serão atualizadas monetariamente pelo IPCA, contados a partir do mês subsequente ao do vencimento original do débito, e acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 As taxas inerentes ao serviço serão calculadas em conformidade com o Código Tributário e de Rendas do Município.

4.2 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E URBANISMO, 01 de março de 2018.

JOSÉ SÉRGIO DE SOUSA GUANABARA
Secretário

RELAÇÃO DE AUTOS DE INFRAÇÃO

Relação de Autos Julgados pela Comissão de Julgamento dos autos de Empreendimento, Atividade, Publicidade e Poluição Sonora, em reunião ordinária realizada na sede da SUCOM, no período de 22/01/2015 a 30/01/2015, por unanimidade, decide:

AUTOS JULGADOS PROCEDENTES C/ DEFESA

AUTO	PROC.	AUTUADO	RELATORA	REAIS
188502	1806/15	IGREJA PENTECOSTAL DEUS E AMOR/ CNPJ 43.208.040/0001-36	VALDINELIA MOREIRA	200,00
191238	1633/15	ANTONIO DE JESUS VASCONCELOS/ 381.563.505-53	VALDINELIA MOREIRA	976,74
188571	785/15	ANTONIO ITARACI DOS PRAZERES NERI/ CPF 429.410.675-15	VALDINELIA MOREIRA	200,00
169508	5042/15	EVERALDO FERNANDES DOS SANTOS JUNIOR/ CPF 830.524.705-82	VALDINELIA MOREIRA	2.686,36
169563	5484/15	TALES ROAN MASCARENHAS ALMEIDA/ CPF 031.433.475-03	VALDINELIA MOREIRA	1.275,52
169553	3394/15	PEDRO DE ARAUJO DE OLIVEIRA/ CPF 240.826.515-00	VALDINELIA MOREIRA	1.791,36

RELAÇÃO DE AUTOS DE INFRAÇÃO

Relação de Autos Julgados pela Comissão de Julgamento dos autos de Empreendimento, Atividade, Publicidade e Poluição Sonora, em reunião ordinária realizada na sede da SUCOM, no período de 19/02/2015 a 25/02/2015, por unanimidade, decide: