



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 3308, DE 14 DE SETEMBRO DE 2017

EMENTA: REGULAMENTA O ART. 171 e 180 DA LEI MUNICIPAL N. 3000/2013, VISANDO DISPOR SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE CONSTRUIR, ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO NOS TERMOS DOS ARTIGOS 28, 29, 30, 31 DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 (ESTATUTO DA CIDADE) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE RESENDE** faz saber que a Câmara Municipal de Resende, no Estado do Rio de Janeiro, **APROVOU**, e no uso de suas atribuições legais e constitucionais, sanciona a seguinte Lei:

SEÇÃO I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso do Solo Disposições Gerais

Art. 1º A presente lei tem por objetivo regulamentar a Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso do Solo, estabelecida nos termos do artigo 171 e seguintes da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Resende – LEI MUNICIPAL N. 3000/2013.

Parágrafo Único. Outorga Onerosa do Direito de Construir, expressão sinônima a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, é a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a Zona, conforme o definido pela planta de zoneamento em vigor dentro dos parâmetros edílios e de uso e ocupação do solo.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente poderá ser utilizada nas áreas onde o instrumento é aplicável segundo determinação da Lei do PDDU/RESENDE-RJ, respeitando ainda:

I - As determinações do Código de Obras e Edificações de Resende;

II - Realização de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), cumprindo as exigências cabíveis a cada espécie de empreendimento nos termos da Lei do EIV, ainda comprovando, através do mesmo, a capacidade da infraestrutura disponível de suportar a sobrecarga exigida pelo empreendimento, ou a realização pelo empreendedor das medidas de adequação desta infraestrutura, quando necessárias, devidamente aprovadas pela Administração Pública.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

§ 1º Nos termos do PDDU/RESENDE-RJ, o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir é aplicável nas seguintes Macrozonas Urbanas:

I – Zona Especial de Adensamento e Adequação Viária (ZEAAV);

II – Zonas de Indução e Reforço de Centralidade (ZIRC);

III – Macrozona de Interesse Urbanístico e Ambiental (MIUA) definida ao norte pela margem do Rio Paraíba do Sul e a oeste e sul por trechos contíguos da Avenida Juscelino Kubitschek;

IV - lotes com frente para as seguintes vias, até 250m de distância do eixo viário para lotes com profundidade superior a esta medida:

a) Av. Francisco Fortes Filho;

b) Av. General A. Fonseca;

c) Av. Romeu Marques;

d) Av. Riachuelo;

e) Rua Almirante José Custódio de Mello;

f) Av. Marcílio Dias, no trecho compreendido entre a Rua Almirante José Custódio de Mello e a Av. João Ferreira Pinto.

Art. 3º A outorga onerosa do direito de construir será requerida simultaneamente com o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica da obra de edificação perante o órgão municipal competente, seja para edificação de obra nova ou ampliação de edificação já existente, cujo requerimento será acompanhado dos documentos:

I – Documento necessário para a identificação do imóvel;

II - EIV, executado contemplando as exigências do artigo 2º, inciso IV desta lei;

III - Pré-projeto da edificação a ser outorgada onerosamente, assinada por responsável técnico habilitado.

Art. 4º Analisado o projeto em face da legislação e estando em condições de aprovação, o interessado será comunicado em até 30 (trinta) dias para efetuar pagamento da contrapartida financeira no prazo do artigo 5º desta Lei, ficando neste momento liberadas apenas as plantas aprovadas.

§ 1º A expedição do alvará de licenciamento para construção da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, ou da primeira parcela, conforme Art.5º-§ 1º, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

§ 2º A solicitação da guia para pagamento deverá ser efetuada no Departamento de Arrecadação Tributária – DAT da PMR quando da solicitação do alvará de construção e no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto. Após esse prazo deverão ser reavaliados os valores definidos pela CAI- Comissão de Avaliação de Imóveis – do Município.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

§ 3º A não retirada da guia de recolhimento respectiva no prazo de 15 dias úteis, implicará em sua caducidade, tornando-se necessária nova emissão com revisão de valores.

Art. 5º O pagamento do valor total da contrapartida financeira deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias, contados da data da retirada da guia de recolhimento.

§ 1º - Quando o valor da contrapartida financeira ultrapassar 20 (vinte) UFM's seu pagamento poderá ser parcelado conforme legislação tributária em vigor, devendo a primeira parcela ser paga no mesmo prazo de 30 dias, e as demais parcelas no máximo até o "habite-se", quando deverão ser integralmente quitadas as parcelas vincendas.

§ 2º - O não pagamento nos prazos indicados será entendido como perda do interesse em exercer a Outorga Onerosa do Direito de Construir e implicará em nulidade e cancelamento da licença concedida, sem prejuízo da cobrança do crédito constituído.

Art. 6º - O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir reverterá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – FUNCIDADE e será calculado a partir da seguinte fórmula e considerações abaixo relacionadas:

$$CF = \frac{ACA \times VMT \times FC}{CA}$$

Onde:

CF= Contrapartida Financeira

ACA= Área Construída Acrescida em projeção por pavimento.

VMT= Valor de Mercado do Terreno (Calculado Pela CAI- Comissão de Avaliação da PMR)

FC= Fator de Correção

CA= Coeficiente de Aproveitamento

§ 1º - Gabarito Máximo permitido é de 10 (dez) pavimentos, para fins de exercício do direito de construir, com altura máxima de 50m (Cinquenta metros), incluindo (térreo + garagem + play + caixa d'água e torre de elevadores, desde que respeitado o cone de aproximação do aeroporto.

§ 2º - Fica vedado encostar nas divisas, sendo que os afastamentos laterais e fundos, terão uma vez e meia do previsto na legislação vigente.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

§ 3º - Deverá ser apresentado para aprovação, o projeto de captação, armazenamento e utilização adequada de águas pluviais, oriundas da área edificada.

§ 4º - A Contrapartida Financeira poderá ser reduzida nos casos em que não seja atingido o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a Zona em que se encontra o empreendimento, na mesma proporção da diferença entre o CA Máximo e o CA Utilizado no empreendimento, através do Fator de Redução (FC), conforme fórmula abaixo, onde FC será no mínimo 0,2:

$$FC = \text{CA Utilizado} / \text{CA Máximo}$$

§ 5º - Em Zonas definidas como de Interesse Social, a Contrapartida Financeira terá um FC (Fator de Correção) de 0,2 e poderá deixar de ser cobrada nos casos em que o empreendimento for promovido pela PMR.

§ 6º - Não serão computados até 2(dois) pavimentos de garagem no cálculo do coeficiente de aproveitamento, nem no número de pavimentos permitidos pela lei de uso e ocupação do solo (sem outorga), não incidindo a Contrapartida Financeira (CF) nesses casos.

Art. 7º - A expedição do “habite-se” da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído e demonstrado o pagamento integral da contrapartida financeira, conforme o disposto no artigo 5º desta Lei.

Art. 8º - Em caso de inobservância da destinação do uso, sendo o uso dado ao imóvel vedado pela lei de zoneamento, ou edificação além do concedido pela outorga, a administração municipal procederá à cassação dos respectivos alvarás expedidos, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira que for apurada, acrescida de multa correspondente a (100%) do valor da Outorga concedida e multa diária no valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) sobre a referida diferença até a data do efetivo pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária.

Art. 9º - A não utilização do Potencial Construtivo Adicional concedido através da Outorga Onerosa do Direito de Construir no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da sua concessão implicará em caducidade da Outorga, retornando o Potencial Construtivo ao Estoque de Potencial Construtivo da Área, salvo hipótese de início e não conclusão da obra no referido prazo sem que tenha havido paralisação da execução.

Parágrafo único. Em hipótese alguma haverá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização do Potencial Construtivo Adicional.

Art. 10 - Nas áreas onde é permitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira, poderá, mediante requerimento do interessado, ser concedido a Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

§ 1º - Entende-se por Alteração do Uso do Solo o uso diferenciado daquele permitido pela lei de zoneamento para a situação do imóvel, sem prejuízo das disposições atinentes a compatibilidade de usos, conforme critério técnico adotado pelo Município, caso a caso.

§ 2º - Além do disposto no parágrafo anterior, a permissão será concedida pelo Poder Público Municipal mediante aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá contemplar as medidas mitigadoras de eventuais incomodidades geradas pela alteração do uso do solo, mesmo que potenciais e/ou eventuais.

§ 3º - A concessão da permissão para Alteração do Uso do Solo não implica em permitir que se edifique fora dos parâmetros edilícios (construtivos) definidos pelo Zoneamento da situação do imóvel.

§ 4º - A contrapartida financeira de que trata o caput deste artigo reverterá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – FUNCIDADE, e será calculada obedecendo à seguinte fórmula:

$$CF = VM \div 10$$

Onde:

CF = Contrapartida Financeira

VM = Valor de Mercado do imóvel, avaliado pela CAI (Comissão de Avaliação de Imóveis).

§ 5º - A contrapartida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir é dissociada da contrapartida pela Alteração de Uso do Solo podendo ambas incidir sobre o mesmo imóvel, uma não substituindo a outra.

SEÇÃO II

Da Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo para fins de Regularização das Construções Existentes

Art. 11 - Os imóveis que se situam em todo o perímetro urbano do Município de Resende e que até a data do início da vigência desta Lei foram edificados à revelia do Poder Público, em desacordo com as determinações de zoneamento e/ou índices urbanísticos, desde que o uso dado ao imóvel não seja incompatível com os demais usos dos imóveis do entorno, poderão ser regularizados através da Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo, até 12(doze) meses contados a partir da publicação desta Lei, através da Permissão de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, lastreada pelo conceito da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 1º - São considerados imóveis edificados a revelia do poder público aqueles empreendimentos que não possuírem alvará de construção, “habite-se” ou ainda edificados, reformados ou acrescidos em desacordo com a legislação vigente.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

§2º. Os imóveis edificados em área de APP (Área de Permanente de Proteção Ambiental) serão analisadas pelo órgão ambiental municipal e sujeitos aos seus termos, anteriormente a serem submetidas a qualquer procedimento de outorga ou permissão de alteração de uso e ocupação do solo.

Art. 12 - Para efeitos de regularização das construções mencionadas no artigo anterior, a contrapartida financeira para concessão da Permissão Especial de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, será calculada com base no valor atual de mercado do metro quadrado do terreno, valor este determinado pela CAI- Comissão de Avaliação de Imóveis da PMR, sobre a área edificada irregular, em projeção horizontal e vertical pelo número de pavimentos, além do permitido pela taxa de ocupação ou do coeficiente de aproveitamento instituídos pelo zoneamento atual da situação do imóvel, ou sobre a edificação existente onde deveria haver o recuo frontal ou lateral obrigatório.

§ 1º - Nas hipóteses elencadas no caput deste artigo relativos aos recuos frontais ou laterais, a cobrança pela Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo será sempre exigível mesmo que o imóvel se situe em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

§ 2º - Quando o desacordo com a legislação vigente estiver relacionado à exigência de vaga para estacionamento de veículos, os imóveis poderão ser regularizados considerando-se para o cálculo da contrapartida financeira a relação de 30,00 m² de área construída por vaga de estacionamento necessária.

§ 3º - O valor mínimo da Contrapartida Financeira será de 01 (uma) UFM, tendo em vista os custos inerentes ao processo.

Art. 13 - A Permissão Especial de Alteração do Uso do Solo que trata este artigo, quando seu valor ultrapassar 2.000 UFM's, somente será concedida pela administração municipal depois da aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – CONCIDADE, dependendo ainda de aprovação de Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV), elaborado nos termos da lei específica.

Art. 14 O valor da contrapartida financeira correspondente à Permissão Especial de Alteração do Uso e Ocupação do Solo reverterá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – FUNCIDADE e será calculado a partir da seguinte fórmula e considerações abaixo relacionadas: (Exemplos 2 e 3 de cálculo incluídos no Anexo III)

$$CF = \frac{ACA \times VMT \times FC}{CA}$$

CA

Onde:

CF= Contrapartida Financeira



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

ACA= Área Construída Acrescida em Projeção, por pavimento

VMT= Valor de Mercado do Terreno (Calculado Pela CAI-Comissão de Avaliação de Imóveis da PMR)

FC= Fator de Correção = CA Utilizado ÷ CA Máximo

CA= Coeficiente de Aproveitamento

§ 1º - Nas construções irregulares que ocupam o recuo frontal, tendo em vista a possibilidade de desapropriação futura por interesse público para ampliação da via, deverá o proprietário do imóvel firmar termo em que reconhece a precariedade da sua regularização e a possibilidade de desocupação da área em questão sem qualquer ônus para o Município.

§ 2º - Nas construções irregulares que ocupam o recuo frontal na mesma metragem do recuo predominante em mais de 60% das edificações já construídas na via a ser analisada, o valor da contrapartida financeira será reduzida e cobrada de acordo com a fórmula:

$$CF_{Reduzida} = CF \div 7,5.$$

§ 3º - Nessas vias serão permitidas a ampliação das edificações nos mesmos termos da regularização, tendo em vista a equivalência da situação e o princípio da equidade.

§ 4º - Não serão computadas para efeito de cobrança da contrapartida financeira, as varandas ou vagas cobertas para veículos que ocupam o recuo frontal ou lateral obrigatórios, desde que removíveis (que não necessitem de demolição).

§ 5º - Nas construções irregulares que ocupam o recuo frontal obrigatório situadas em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, o valor da contrapartida financeira será reduzido e cobrado de acordo com a fórmula:

$$CF_{Reduzida} = CF \times 0,05$$

Art. 15 - Os proprietários de imóveis que comprovadamente se encontrarem na faixa de 0 a 3 salários mínimos de renda familiar e desde que possuam apenas um imóvel em seu nome, terão direito à contrapartida financeira reduzida, regulamentada por Decreto Municipal específico.

Art. 16 - Ficam isentos da contrapartida financeira (CF) as construções irregulares já consolidadas em imóveis próprios de templos religiosos, de entidades filantrópicas e civis sem fins lucrativos, e de empreendimentos promovidos pelo poder público Municipal, Estadual e Federal.

Art. 17 - A regularização da edificação existente não implica em permissão para ampliação de novos pavimentos, quando as edificações regularizadas estejam situadas sobre os recuos obrigatórios.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

Art. 18 - É vedada a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir para fins de Regularização para:

I - as edificações irregulares iniciadas após a entrada em vigência desta Lei, aplicando-se a estas as sanções previstas no Código de Obras e Edificações do Município de Resende;

II - as edificações executadas sobre os recuos frontais obrigatórios defronte às vias que necessitam de readequação ou requalificação de suas dimensões segundo o apontado na hierarquização e do Sistema Viário definido no Plano Diretor e na Lei que dispõe sobre o Plano de Alinhamento.

Art. 19 - O pagamento de contrapartida por Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo ou Outorga Onerosa do Direito de Construir não gera prejuízo ao recolhimento de demais taxas e impostos eventualmente devidos.

SEÇÃO III
Disposições finais

Art. 20 - Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – FUNCIDADE e aplicados em:

- a) Programas de regularização fundiária;
- b) Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) Constituição de reserva fundiária;
- d) Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 21 Nos termos do artigo 171, III da Lei do PDDU/Resende-RJ, da Lei Municipal nº 3.000/2013, a contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto quando se tratar de outorga para fins de regularização fundiária, como expresso nesta Lei, poderá ser substituída por qualquer outra contrapartida que traga vantagem ambiental, econômica ou social ao município, segundo os seguintes critérios:

I - Equivalência econômica entre o valor da Outorga Onerosa e a contrapartida oferecida, auferida pelo Poder Público Municipal e;

II - Aprovação da substituição pelo Executivo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

§ 1º Quando o valor da Outorga ultrapassar 2.000 UFM's a aprovação da substituição dependerá de parecer favorável do CONCIDADE.

§ 2º A contrapartida substitutiva, que será sempre monitorada pelo poder público municipal, poderá consistir em:

I - Doação de imóvel ao poder público municipal;

II - Construção, ampliação ou reforma de equipamentos públicos municipais, inclusive praças, jardins, parques, bosques.

§ 3º Os Anexos I, II e III fazem parte integrante desta Lei.

Art. 22 A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Diogo Gonçalves Balieiro Diniz
Prefeito Municipal

ANEXO I



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

1) ÁREAS PASSÍVEIS DO EXERCÍCIO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR DA CIRCUNSCRIÇÃO DO MUNICÍPIO DE RESENDE, CONFORME ART.170 DA LEI Nº 3000/2013 (PLANO DIRETOR), E COEFICIENTES MÁXIMOS (CA), CONFORME TABELA ABAIXO:

Nomenclatura	CA BÁSICO	CA MÁXIMO
I-ZEAAV	1,0	2,5
II-ZIRC	UMA VEZ E MEIA O <u>CA</u> BÁSICO ATÉ O MÁXIMO DE 3,75	
III-MIUA- SE1(EXAPICOR)	UMA VEZ E MEIA O <u>CA</u> BÁSICO ATÉ O MÁXIMO DE 3,75	
SE2(AEROPORTO)		
SE3(INDUSTRIA)		
SE4(AMAN)	1,0	2,5
IV- a) Av. Francisco Fortes Filho	UMA VEZ E MEIA O <u>CA</u> BÁSICO ATÉ O MÁXIMO DE 3,75	
IV- b) Av. General A. Fonseca		
IV- c) Av. Romeu Marques;		
IV- d) Av. Riachuelo;		
IV- e) Rua Almirante José Custódio de Mello;		
IV -f) Av. Marcílio Dias, no trecho compreendido entre a Rua Almirante José Custódio de Mello e a Av. João Ferreira Pinto.		

2) CONFORME ARTIGO 11 DESTA LEI, A PERMISSÃO ESPECIAL DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO, PODE SER APLICADA EM TODO O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO.

ANEXO II



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

LEGENDA

TERMINOLOGIA	DESCRIÇÃO	UNIDADES	OBJETIVOS
CF	Contrapartida Financeira	R\$	Recurso para o Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação
ACA	Área de Construção Acrescida, em projeção por pavimento	m ²	Potencial Construtivo Adicional
CA	Coefficiente de Aproveitamento	Índices Urbanísticos	PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano)
VMT*	Valor de Mercado do Terreno***	R\$	Valor Real e Atualizado
VM*	Valor de Mercado do Imóvel	R\$	Valor Real e Atualizado
FC	Fator de Correção	Multiplicador	= CA Utilizado dividido pelo CA Máximo Mínimo = 0,2
CA Utilizado	Coefficiente de aproveitamento utilizado	Calculado	Área Construída Total dividida pela área do Terreno

* Valor de Mercado do Terreno (VMT) ou do Imóvel (VM), avaliado pela CAI (Comissão de Avaliação de Imóveis da PMR).

ANEXO III -



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

Exemplo:

1)OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: Terreno com 1000,00m² em ZR2, com área construída permitida de 2500,00m² e 8 Pavimentos e área construída total de 3700,00m² e 10 Pavimentos:

Taxa de Ocupação = 60%

Coefficiente de Aproveitamento = 2,5

Número de Pavimentos = 8

Número de Pavimentos com Outorga = 10

Coefficiente de Aproveitamento Máximo = 2,5+50% = 3,75

Coefficiente de Aproveitamento Utilizado = 3700/1000 = 3,70

Área Construída a mais para outorga = 1200,00m² (600m²x2Pav.)

Valor de Mercado do m² do terreno = R\$400,00 (Calculado pela CAI)

Cálculo da Contrapartida Financeira (CF):

$$CF = \frac{ACA \times VMT \times Fc}{CA} = \frac{1200,00 \times 400,00 \times FC}{2,5} = 192000 \times 0,986 =$$

R\$189.312,00

$$\therefore CF = R\$189.312,00$$

$$FC = CA \text{ Utilizado} / CA \text{ Máximo} = 3,70 / 3,75 = 0,986$$

2)PERMISSÃO ESPECIAL DE MUDANÇA DE OCUPAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES: Terreno com 330,00m² em ZR1, com área construída permitida de 412,50m² e 2 Pavimentos e área construída total de 825,00m² e 3 Pavimentos.

Taxa de Ocupação Exigida=50%

Taxa de Ocupação Construída=100%

Coefficiente de Aproveitamento=1,25

Número de Pavimentos Permitido=2

Número de Pavimentos Construídos=3

Recuo Frontal Exigido = 3,0m

Recuo Frontal Ocupado = 33,0m²

Recuo Lateral Exigido = 1,5m

Dimensões do Terreno = 11mx30m



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RESENDE
Gabinete do Prefeito

Continuação:

Área Construída para regularização = $825 - (330 \times 50\% \times 2) = 425,00\text{m}^2$

Valor de Mercado do Terreno de $330,00\text{m}^2 = \text{R}\$165.000,00$ (Calculado pela CAI)

a) COM OCUPAÇÃO DO RECUO FRONTAL

a1) Cálculo da CF da área do recuo:

$$\text{CF1} = \frac{\text{ACA} \times \text{VMT} \times \text{Fc}}{330,00 \times 2} = \frac{33,00 \times 3 \times 165.000,00}{330,00 \times 2} = \frac{99.000,00}{2} = 49.500,00$$

$$\text{CA} \qquad \qquad \qquad 1,25 \qquad \qquad \qquad 1,25$$

$$\text{FC} = \text{CA Utilizado} / \text{CA Máximo} = 2,5 / 1,25 = 2,0$$

a2) Cálculo da CF da área restante:

$$\text{CF2} = \frac{\text{ACA} \times \text{VMT} \times \text{Fc}}{7,5} = \frac{326,00 \times 165.000,00}{7,5} = 34.477,33$$

$$\text{CA} \qquad \qquad \qquad 1,25$$

$$\text{FC} = \text{CA Utilizado} / \text{CA Máximo} = 2,5 / 1,25 = 2,0$$

$$\text{CF} = \text{CF1} + \text{CF2} = \text{R}\$49.500,00 + \text{R}\$34.477,33 \quad \therefore \text{CF} = \text{R}\$83.977,33$$

b) SEM OCUPAÇÃO DO RECUO FRONTAL:

$$\text{CF2} = \frac{\text{ACA} \times \text{VMT} \times \text{Fc}}{7,5} = \frac{425,00 \times 165.000,00}{7,5} = 45.333,34$$

$$\text{CA} \qquad \qquad \qquad 1,25$$

$$\text{FC} = \text{CA Utilizado} / \text{CA Máximo} = 2,5 / 1,25 = 2,0$$

$$\therefore \text{CF} = \text{R}\$45.333,34$$