

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 15/2018

Dispõe sobre a celebração de Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta, a ser firmado entre o Executivo Municipal e pessoas físicas ou jurídicas, para regularização de imóveis que tenham sido construídos em desconformidade com a nova Lei de Ordenamento Territorial - Lei Complementar nº 470, de 09 de janeiro de 2017.

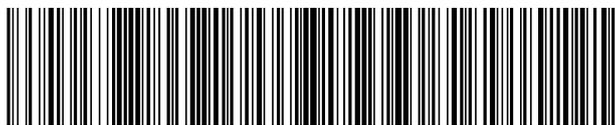
O Prefeito Municipal de Joinville, no exercício de suas atribuições, conforme artigos 42 e 68, VI da Lei Orgânica, faz saber que a Câmara de Vereadores de Joinville aprovou e ele sanciona a presente lei complementar:

Art. 1º Os órgãos responsáveis pela aplicação e cumprimento da Lei Complementar nº 470, de 09 de Janeiro de 2017, Lei de Ordenamento Territorial, ficam autorizados a celebrar Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta com pessoas físicas ou jurídicas, responsáveis pela construção, instalação, ampliação e/ou reformas de edificações que tenham sido construídas anteriormente à data de publicação da Lei Complementar nº 470/2017, em desacordo com suas atuais regras edilícias.

§1º O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta a que se refere este artigo, será assinado pelo titular do órgão responsável pela aplicação da presente lei e o interessado, e destinar-se-á a permitir a regularização das edificações mencionadas no caput deste artigo, através de compensações, com base no instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir.

§2º A Comprovação da anterioridade da edificação à Lei Complementar 470/17 se dará com a apresentação de documentação pertinente, inclusive fotos da edificação que comprovem sua execução.

§3º Não farão parte dos Termos de Compromissos de Ajustamento de Conduta as irregularidades causadas por usos desconformes e por desconformidade com a legislação federal e/ou estadual.



Continuação Projeto de Lei Complementar nº 15/2018

Art. 2º As compensações, constantes desta Lei Complementar, estão baseadas nos fundamentos que norteiam o instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto no Estatuto da Cidade.

§1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir autoriza o Poder Público Municipal a conceder alterações nos índices urbanísticos de ocupação do solo mediante compensações a serem prestadas pelo beneficiário.

§2º O pagamento da compensação de que trata a presente Lei Complementar é condição para a legalização do excedente do potencial construtivo utilizado pelo requerente, com relação ao Coeficiente de Aproveitamento do Lote, da Taxa de Ocupação, Gabarito, recuos frontais, afastamentos laterais e de fundos, afastamentos mínimos acrescidos, ou de construções com platibanda nas divisas e vagas de estacionamento para o uso residencial uni ou multifamiliar.

Art. 3º As compensações dar-se-ão em forma de recursos monetários, da seguinte forma:

I - compensações para a concessão de aumento do potencial construtivo com acréscimo no índice da Taxa da Ocupação (TO) e no índice o Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) - 1/2 UPM (Meia Unidade Padrão Municipal) por metro quadrado edificado a mais do que o permitido por lei;

II - compensações para a concessão de aumento do potencial construtivo com o acréscimo na altura máxima permitida (gabarito), com acréscimo máximo de 3,00m (três metros):

a) até 1,00m (um metro) - 1/4 UPM (Um quarto Unidade Padrão Municipal) por metro quadrado construído em relação à área do último pavimento;



Continuação Projeto de Lei Complementar nº 15/2018

b) de 1,01m (um metro e um centímetro) até 2,00m (dois metros) - 1/2 UPM (Meia Unidade Padrão Municipal) por metro quadrado construído em relação a área do último pavimento;

c) de 2,01m (dois metros e um centímetro) até 3,00m (três metros) - 1 UPM (Uma Unidade Padrão Municipal) por metro quadrado construído em relação à área do último pavimento

III - compensações para a concessão de redução de recuo frontal:

a) até 100% (cem por cento) do recuo, dentro do lote - 1 UPM (Uma Unidade Padrão Municipal) por área a mais edificada sobre o recuo frontal oficial, somente para as “Servidões” com denominação, que no passado, tenham sido um caminho particular, mesmo que o lote faça frente para outra rua.

b) até 60% (sessenta por cento), do recuo dentro do lote - 1 UPM (Uma Unidade Padrão Municipal) por área a mais edificada sobre o recuo frontal oficial, inclusive, mesmo para lotes que tenham duas ou mais frentes.

c) até 30% (trinta por cento) do recuo, dentro do lote - 1/2 UPM (Meia Unidade Padrão Municipal) por área a mais edificada sobre o recuo frontal oficial, inclusive, mesmo para lotes que tenham duas ou mais frentes.

IV - compensações para a concessão de redução de afastamento lateral, de fundos e acrescidos em até 50% (cinquenta por cento) do exigido para o uso e a zona em que se situam - 1 UPM (Uma Unidade Padrão Municipal) por área a mais edificada sobre o afastamento;

V - compensações para a concessão da edificação sobre as divisas laterais e/ou fundos:

a) 1 UPM (Uma Unidade Padrão Municipal) por metro linear edificado a mais sobre a divisa, no caso em que o zoneamento permita;

b) 2 UPMs (Duas Unidades Padrão Municipal) por metro linear edificado a mais sobre a divisa, no caso onde o zoneamento não permita;



Continuação Projeto de Lei Complementar nº 15/2018

c) 1 UPM (Uma Unidade Padrão Municipal) por área a mais edificada sobre os afastamentos laterais que ultrapassem em até 35% (trinta e cinco por cento) a altura permitida para ocupação da divisa, conforme legislação vigente.?

VI - compensações para a concessão de redução do número de vagas para estacionamentos que não atendam ao § 2º, do art. 77, da Lei Complementar nº 470/17 - 05 (cinco) Unidades Padrão Municipal - UPM, por vaga.

§ 1º Quando a edificação apresentar irregularidades distintas, as compensações serão computadas para cada caso.

§ 2º Fica garantido o direito de regularização para reformas e ampliações, sem necessidade de celebração de Termo de Compromisso, quando a construção estiver localizada em áreas oriundas de anexação ao Município de Joinville, com a devida comprovação de projetos aprovados pelos órgãos competentes dos municípios cedentes das áreas.

§ 3º A compensação gerada, recolhida pelo Executivo Municipal do Celebrante do Termo de Ajustamento de Conduta, quando da impossibilidade da quitação imediata, poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas quando o valor total for de até 50 UPMs (Cinquenta Unidades Padrão Municipal) e em até 36 parcelas quando o valor superar 50 UPMs (Cinquenta Unidades Padrão Municipal), desde que a parcela mínima não seja inferior a 01 UPM (Uma Unidade Padrão Municipal).

§ 4º Nas hipóteses em que o celebrante tiver optado em parcelar a compensação, somente será expedido o respectivo alvará de construção após integral quitação do seu valor, podendo ser concedido, durante o transcorrer do período do parcelamento, o alvará de funcionamento de forma provisória para realização de atividades comerciais, de prestação de serviços ou para o uso industrial no imóvel.

§ 5º Na ocorrência de atraso do parcelamento da compensação, quando ocorrer o vencimento da terceira parcela em atraso, o celebrante deverá quitar o saldo remanescente em um período máximo de 30 (trinta dias) sob pena de revogação imediata do Termo e não ressarcimento do valor já quitado, sendo passível de eventuais punições e sanções da legislação vigente.



Continuação Projeto de Lei Complementar nº 15/2018

§ 6º Sob hipótese alguma o celebrante que ficar inadimplente, após a terceira parcela em atraso, poderá parcelar o saldo remanescente.

Art. 4º A celebração do Termo de Compromisso não impede a execução de eventuais multas aplicadas antes da protocolização do requerimento.

Art. 5º Desde a data da protocolização do pedido de regularização com base na presente Lei Complementar, ficará suspensa, em relação aos fatos que deram causa à celebração do TAC, a aplicação de novas sanções administrativas contra a pessoa física ou jurídica que o houver firmado.

Art. 6º Sob pena de ineficácia, os Termos de Compromisso deverão ser publicados no órgão oficial competente, mediante extrato descritivo em que conste nome, imóvel contemplado e valor arrecadado com os Termos, bem como da ocorrência dos Termos que por ventura sejam revogados pela eventual falta de Compensação Monetária da Outorga, na ocorrência do parcelamento dos solicitantes.

Art. 7º O produto das compensações acordadas no Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta para fins de regularização deverá ser encaminhado ao Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento e será utilizado da seguinte forma:

I - para o Programa de Melhoria de Calçadas e Praças Públicas - 40% (quarenta por cento);

II - para o Programa de Melhoria e Qualificação do Sistema de Controle Urbanístico da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, 60% (sessenta por cento).



Continuação Projeto de Lei Complementar nº 15/2018

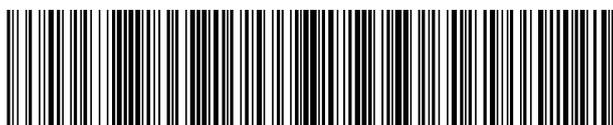
Art. 8º Compete ao Executivo Municipal regulamentar por decreto os procedimentos administrativos para a aplicabilidade do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, nos termos desta Lei Complementar, no prazo de 90 (noventa dias), a partir da sua aprovação.

Art. 9º O Requerimento do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta de que trata esta Lei Complementar deverá ser protocolado em até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação da presente Lei Complementar.

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Udo Döhler

Prefeito



f1ced78bf71f4dd12054868ce1e6ae82