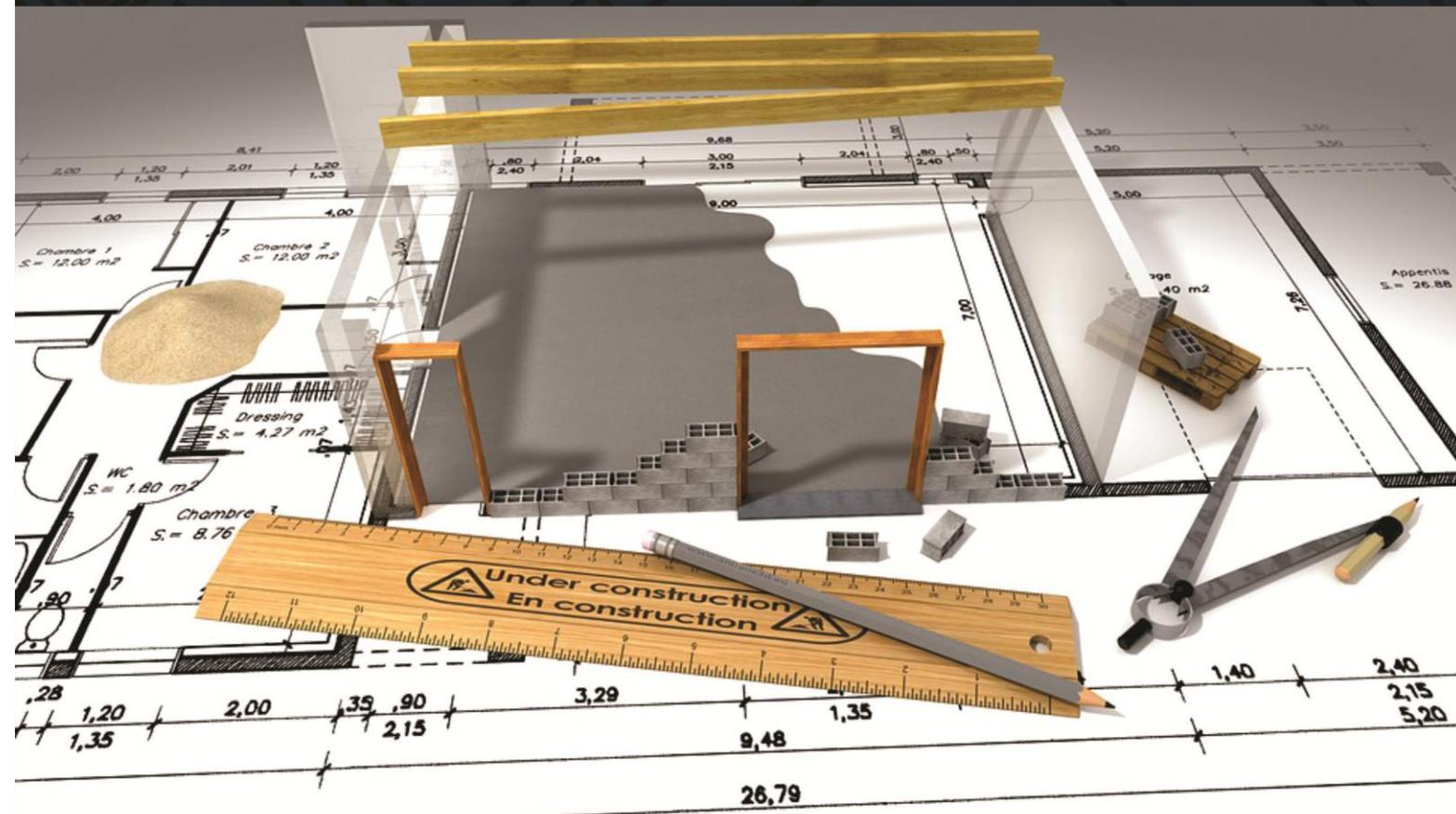




Manual do Responsável Técnico

Um Guia Completo para Arquitetos e Engenheiros



Mais Valia
2018



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação
Subsecretaria de Urbanismo



ÍNDICE

1. Apresentação

- 1.1. Prazos da Lei
- 1.2. Responsabilidades
- 1.3. Declarações
- 1.4. Documentação
- 1.5. Passo a Passo

2. Projeto de Arquitetura

- 2.1. Prancha Modelo
- 2.2. Títulos das Pranchas
- 2.3. Exemplo de Projeto
- 2.4. Principais Erros dos Projetos

3. Informações Complementares

- 3.1. Endereços e Telefones



1. APRESENTAÇÃO

Este manual tem como objetivo fornecer orientações básicas aos arquitetos e engenheiros responsáveis técnicos pelos projetos e obras objetos de licenciamento ou legalização, apresentando o funcionamento do processo da mais valia e esclarecendo as responsabilidades desses profissionais. Outro importante ponto deste documento são as orientações referentes à elaboração dos projetos, que evitam erros recorrentes facilitando a análise técnica do processo e a conclusão do processo.

O processo se divide em cinco etapas básicas, conforme esquema abaixo.





Manual do Responsável Técnico

1.1.PASSO A PASSO



1.Requerimento Online

O cidadão preenche o Requerimento Online, paga o DARM inicial e se dirige à uma das unidades da SMUIH para efetuar a abertura do processo.



2.Abertura do Processo

Na unidade da SMUIH, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- A) Requerimento Online impresso;
- B) Guia do DARM pago;
- C) Projeto completo de arquitetura, nas cores convencionais, assinado por arquiteto ou engenheiro civil.
- D) Registro Geral do Imóvel – RGI ou documento comprobatório das medidas do terreno, autodeclaratório e assinado por arquiteto ou engenheiro civil.
- E) Documentação do profissional – Cópia da carteira de registro no CAU ou no CREA.

Os processos abertos nos primeiros 30 dias terão desconto de 5% no valor da Mais Valia.



3.Laudo Técnico

Com base nas informações apresentadas pelo requerente, os técnicos da SMUIH elaboram o Laudo de Contrapartida com o cálculo do valor devido.



4.Pagamento

Após a publicação do laudo no Diário Oficial do Município é emitida a guia para pagamento da contrapartida, que poderá ser parcelada em até 12 vezes. Se o interessado optar pelo pagamento a vista, terá direito a mais 7% de desconto sobre o valor total, desde que o pagamento seja efetuado em até 15 dias após a publicação do laudo.



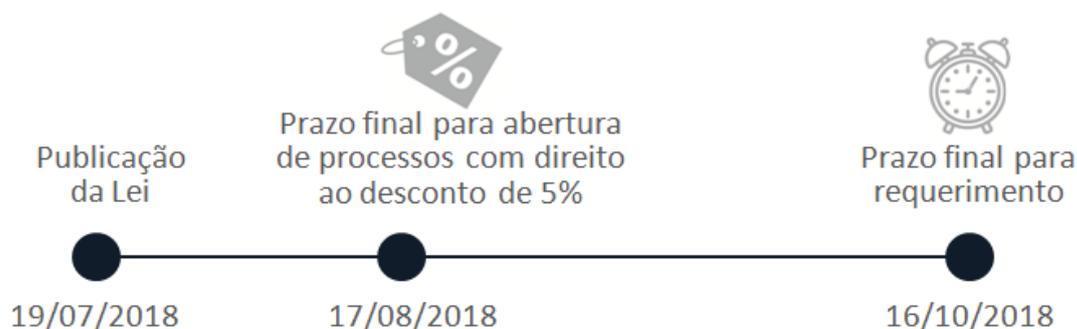
5.Licença de Obras

Em caso de legalização, a licença de obras somente será concedida após a quitação do valor integral da contrapartida. Quando o processo for de licenciamento, a licença poderá ser concedida após o pagamento da primeira parcela.

1.2. PRAZOS DA LEI

O prazo para abertura dos processos de licenciamento ou legalização com os benefícios da LC192/18 se encerra em 16/10/18. Para os processos abertos até o dia 17/08/18 a lei prevê desconto de 5% no valor total da contrapartida devida. A critério do Poder Executivo esse prazo final poderá ser prorrogado por mais 90 dias.

Cronograma da fase de requerimento dos benefícios da LC192/18.



1.2. RESPONSABILIDADES

O papel do responsável técnico é de fundamental importância nesse processo. As informações contidas nos projetos, documentos técnicos e declarações deverão retratar exatamente realidade.

A) Projeto de arquitetura (PRPA)

O profissional Responsável pelo Projeto de Arquitetura se responsabiliza pela veracidade das informações que constam no projeto.

B) Execução da obra (PREO)

O Profissional Responsável pela Execução das Obras se responsabiliza pela estabilidade da construção.



C) Declarações de Responsabilidade técnica

OBRAS NÃO EXECUTADAS

Em caso de licenciamento com os benefícios da LC192/18 (mais valerá), deverá apresentar gravado na planta de situação a seguinte declaração:

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Eu, CAU/CREA nº , na qualidade de profissional responsável pelo projeto de arquitetura ATESTO, sob as penas das Leis e dos regulamentos vigentes, que o projeto apresentado em ___/___/___ atende integralmente às normas técnicas e às condições estabelecidas pela legislação vigente.

OBRAS JÁ EXECUTADAS

Em caso de regularização de obras já executadas com os benefícios da LC197/18 (mais valia), deverá apresentar gravado na planta de situação a seguinte declaração:

DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Eu, CAU/CREA nº , na qualidade de **Profissional Responsável pelo Projeto de Arquitetura** (PRPA) do imóvel supracitado, ATESTO, sob as penas das Leis e dos regulamentos vigentes, que o projeto apresentado em ___/___/___ atende integralmente às normas técnicas e às condições estabelecidas pela legislação vigente.

Eu, CAU/CREA nº , na qualidade de **Profissional Responsável pela Execução da Obra** (PREO), ATESTO, sob as penas das Leis e dos



regulamentos vigentes, que as obras a serem legalizadas no imóvel supracitado, atendem aos quesitos de salubridade, habitabilidade e segurança de acordo com as normas técnicas e as condições estabelecidas pela legislação vigente, e foram executadas conforme o projeto apresentado em ____/____/____.

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Declaro, sob as penas das Leis, que as obras a serem legalizadas no imóvel supracitado, encontravam-se concluídas em 19/07/18, de acordo com o disposto no artigo 8º da Lei Complementar nº 192 de 18 de julho de 2018.

D) Documento comprobatório das dimensões do lote

Caso não exista a possibilidade de apresentação do RGI, o responsável técnico engenheiro ou arquiteto poderá apresentar gravado na planta de situação declaração atestando que as dimensões do lote que constam na planta de situação correspondem ao terreno.

1.3. DOCUMENTAÇÃO PARA ABERTURA DO PROCESSO

Para abertura do processo o requerente deverá preencher o Requerimento Online, no endereço www.maisvalia.rio, realizar o pagamento do DARM inicial e comparecer a uma unidade de licenciamento da Subsecretaria de Urbanismo SUBU de posse dos seguintes documentos:

- Requerimento Online impresso
- DARM inicial pago
- Projeto completo de arquitetura, assinado por arquiteto ou engenheiro civil.

- Cópia do RGI do Imóvel ou documento comprobatório das medidas do terreno, autodeclaratório e assinado por arquiteto ou engenheiro civil.
- Cópia do Documento de Identificação do profissional – Registro no CAU ou CREA.

1.4. LAUDO DE CONTRAPARTIDA

O cálculo da contrapartida será feito através de laudo a ser elaborado pelo corpo técnico da SMUIH.

A Comissão de Trabalho da LC 192/2018 será responsável pela análise dos processos de mais valia e pela verificação e aprovação dos respectivos laudos de contrapartida.

1.4.1. Cálculo da contrapartida

O cálculo será feito com base nas informações das plantas apresentadas e nas suas declarações, utilizando as fórmulas descritas na LC 192/2018, da seguinte forma:

a) No caso de imóvel residencial:

Construtor - pessoa física ou jurídica
$C = (1,2 A_c + 0,6 A_d + 0,6 A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$
Proprietário e obra por administração
$C = (0,8 A_c + 0,4 A_d + 0,4 A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$
Proprietário de única propriedade imobiliária com área de até 100,00m² Localizada na AP-3 e AP-5
$C = 0,1 (A_c + A_d + A_{c_{pp}}) \times VR/m^2 \times P \times TR$



Manual do Responsável Técnico

Onde:

C = Valor da contrapartida

VR = Valor unitário padrão residencial, devendo ser aplicado o valor de acordo com a tipologia da unidade ou edificação (Valor Unitário Padrão Apartamento - Vap, ou Valor Unitário Padrão Casa – Vca)

Ac = Área coberta

Ad = Área descoberta

Acpp = Área coberta sobre piso permitido

P = Fator Posição do Imóvel

TR = Fator Tipologia Residencial

19/07/2018

IPTU 2018 - 2ª Via: Cota Única



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO

NOME DO PROPRIETÁRIO											
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE											
COMPLEMENTO								CEP			
APT C 03 RA: 04 BAIRRO: CATETE UF: RJ											
INSCRIÇÃO		LOGRADOURO		TRECHO		BAIRRO		RF	TRIBUTO	CONDIÇÃO	PATRIMÔNIO
06510-2		001		018		C	RESIDENCIAL	*****	PARTICULAR		
SITUAÇÃO			TIPOLOGIA				UTILIZAÇÃO			POSIÇÃO	
UMA FRENTE			APARTAMENTO				RESIDENCIAL			FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES											
IMPOSTO CALCULADO COM DESCONTO DE R\$ 421 IPTU 2017 CORRIGIDO = R\$ 036											
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2018											
TERRITORIAL											
ÁREA DO TERRENO		TESTADA REAL		TESTADA FICTICIA		FRAÇÃO		V ₀ (R\$)			
424		18,9		*		1,0000000		39.521,08			
PREDIAL											
ÁREA EDIFICADA		IDADE		F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	V _{ap} /V _{ca} /V _{ij} /V _{sc} (R\$)			
59		1960		0,50	1,00	1,00	1,0000000	3.571,50			
VALOR VENAL (R\$)		ALÍQUOTA		IPTU CALCULADO(R\$)		REDUTOR LEGAL (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)			
105.359,00		0,0100		633,00		298,00		335,00			
TCL (R\$)		TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS		Nº COTAS		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO					
415,00		750,00		10		3107036404895					

b) No caso de imóvel não residencial:

Construtor - pessoa física ou jurídica
$C = (1,2 A_c + 0,6 A_d + 0,6 A_{c_{pp}}) \times VC/m^2 \times P \times TR$

Proprietário
$C = (0,8 A_c + 0,4 A_d + 0,6 A_{c_{pp}}) \times VC/m^2 \times P \times TR$

Onde:

C = Valor da Contrapartida

VC = Valor unitário padrão não residencial, devendo ser aplicado o valor de acordo com a tipologia da unidade ou edificação (Valor Unitário Padrão Loja – Vlj, ou Valor Unitário Padrão Sala Comercial – Vsc)

A_c = Área coberta

A_d = Área descoberta

$A_{c_{pp}}$ = Área coberta sobre piso permitido

T = Fator Tipologia Não Residencial

1.4.2. Áreas do cálculo AC, ACPP, AD

As áreas a serem calculadas no laudo de contrapartida são aquelas que estão em desacordo com a legislação vigente.

De acordo com o grau e a característica da irregularidade elas são definidas em:

- **Área Coberta (AC)**
- **Área Coberta em Piso Permitido (ACPP)**
- **Área Descoberta (AD).**

a) **AC:** são as áreas cobertas sobre o piso que não é permitido pela legislação vigente. Para estas áreas são utilizados os fatores **1,2 (construtor) ou 0,8 (proprietário)**.



Alguns exemplos de AC:

- telhados que são transformados em pavimentos
- ocupação de prisma acima do 1º pavimento necessário
- ocupação do afastamento frontal
- ocupação dos demais afastamentos acima do térreo
- vaga
- taxa de ocupação excedida
- jardineira coberta incorporada com fechamento de varanda (Subzonas A1, A20 E A21).

b) **ACPP**: são as áreas cobertas sobre o piso permitido pela legislação vigente ou sobre o piso existente. Para estas áreas são utilizados os fatores **0,6 (construtor) ou 0,4 (proprietário)**.

Alguns exemplos de ACPP:

- área coberta sobre terraço existente
- gabarito ultrapassado em terraço existente
- ocupação de prismas no 1º pavimento necessário ao mesmo
- ocupação dos afastamentos no térreo ou no terraço existente
- taxa de ocupação excedida no térreo (exceto quando ocupa afastamento frontal)
- área Total Edificável (ATE) extrapolada
- fechamento de varanda (exceto LC 145/2014)
- jardineira coberta incorporada sem fechamento de varanda nos pavimentos 1 e 2 (Subzonas A1, A20 E A21).

c) **AD**: são as áreas descobertas onde o piso não é permitido pela legislação vigente. Para estas áreas são utilizados os fatores os fatores **0,6 (construtor) ou 0,4 (proprietário)**.

Alguns exemplos de AD:

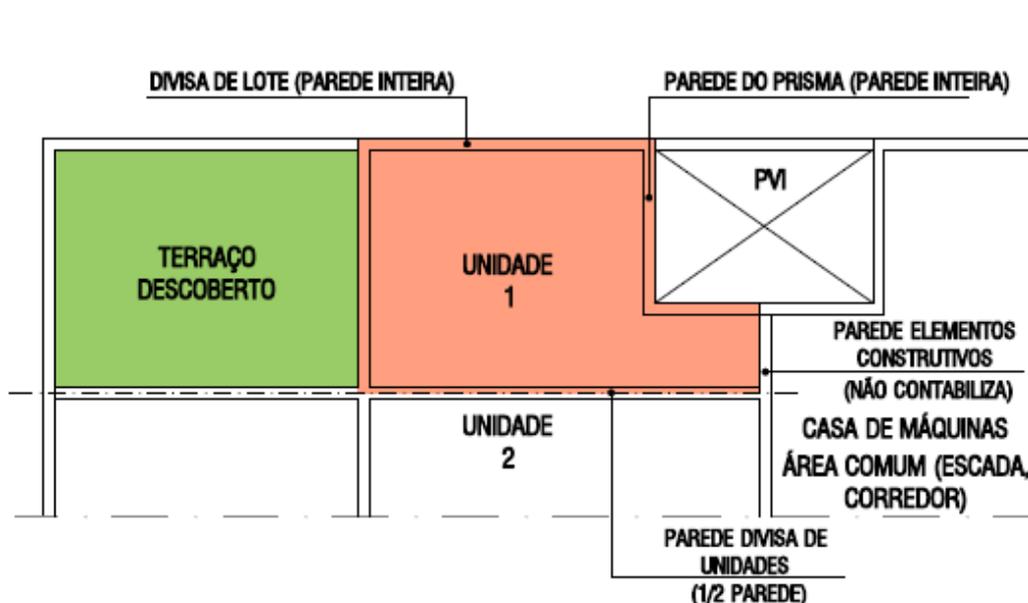
- criação de terraço descoberto acima do gabarito permitido
- afastamento frontal descoberto (ex.: escada , terraço sobre garagem)
- jardineira descoberta incorporada na cobertura (A1, A20 E A21)



Manual do Responsável Técnico

Na aferição das AC e ACPP serão incluídas as paredes externas construídas. No caso de parede entre unidades, será contabilizada a metade da espessura da parede divisória.

Para o cálculo da AD, somente será considerada a área de piso, excluídas as muretas.



* INCLUI A ESPESSURA TOTAL DA PAREDE DE PRISMA E DIVISA DE LOTE, NO CÁLCULO, PARA ACRÉSCIMO DE ÁREA COBERTA.

* PAREDE DE CASA DE MÁQUINA, CAIXA D'ÁGUA E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS NÃO SÃO CONTABILIZADOS NOS ACRÉSCIMO DE ÁREA COBERTA.

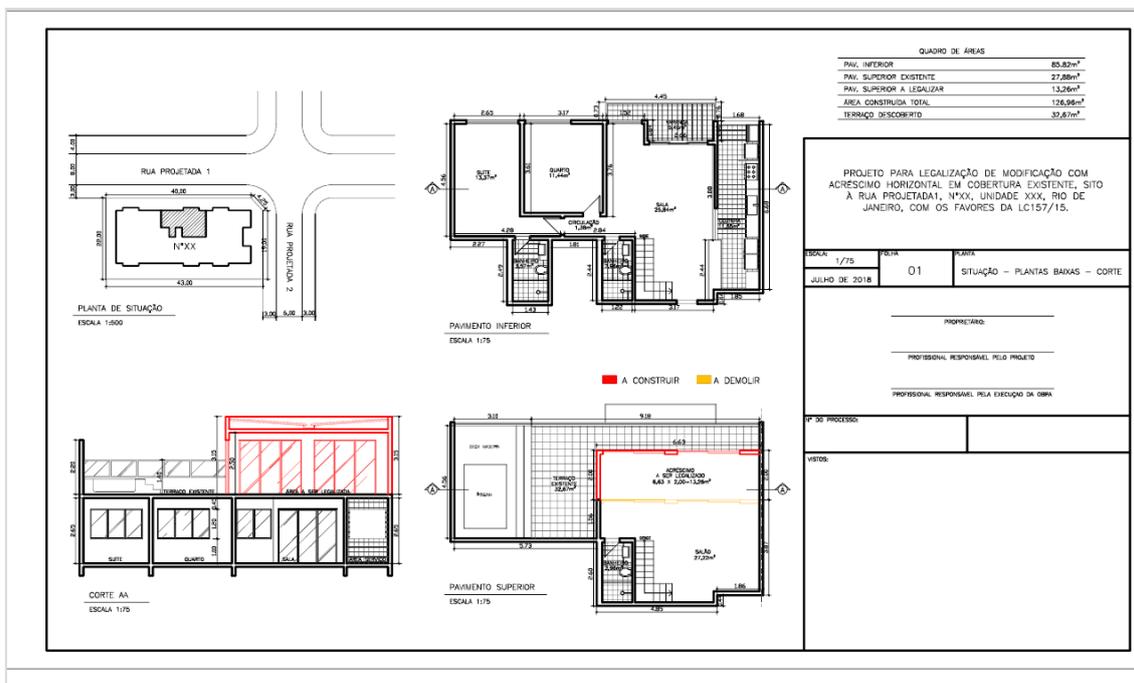
* NAS DIVISAS ENTRE UNIDADES INTERNAS SÃO CONTABILIZADAS 1/2 ESPESSURA DA PAREDE PARA CADA UNIDADE.

* PARA ÁREAS DESCOBERTAS, AS PAREDES NÃO SÃO CONTABILIZADAS.

2. PROJETO DE ARQUITETURA

2.1. PRANCHA PADRÃO

A apresentação dos projetos deverá seguir os padrões da Prefeitura do Rio de Janeiro. Os modelos de prancha estão disponíveis para serem baixados no portal www.maisvalia.rio.



É fundamental que todos os desenhos estejam em escala, cotados e com a utilização das cores convencionais (demolir e construir). O carimbo deverá seguir o modelo disponível no portal.



2.2. TÍTULOS DAS PLANTAS:

Com objetivo de orientar e padronizar os carimbos das pranchas de arquitetura, apresentamos alguns exemplos de títulos para os projetos.

2.2.1. Para os Pedidos de Licenciamento com os Favores da Lei Complementar 192/18. (Mais valerá).

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO (RESIDENCIAL/COMERCIAL...)COM X PAVIMENTOS, SITUADO À RUA ..., XX RA, BAIRRO, COM OS FAVORES DA LC 192/2018.

PROJETO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO DE ÁREA EM IMÓVEL (COMERCIAL/RESIDENCIAL...) SITUADO À RUA ..., XX RA, BAIRRO, COM OS FAVORES DA LC 192/2018.

2.2.2. Para os Pedidos de Licenciamento com os Favores da Lei Complementar 192/18. (Mais valia).

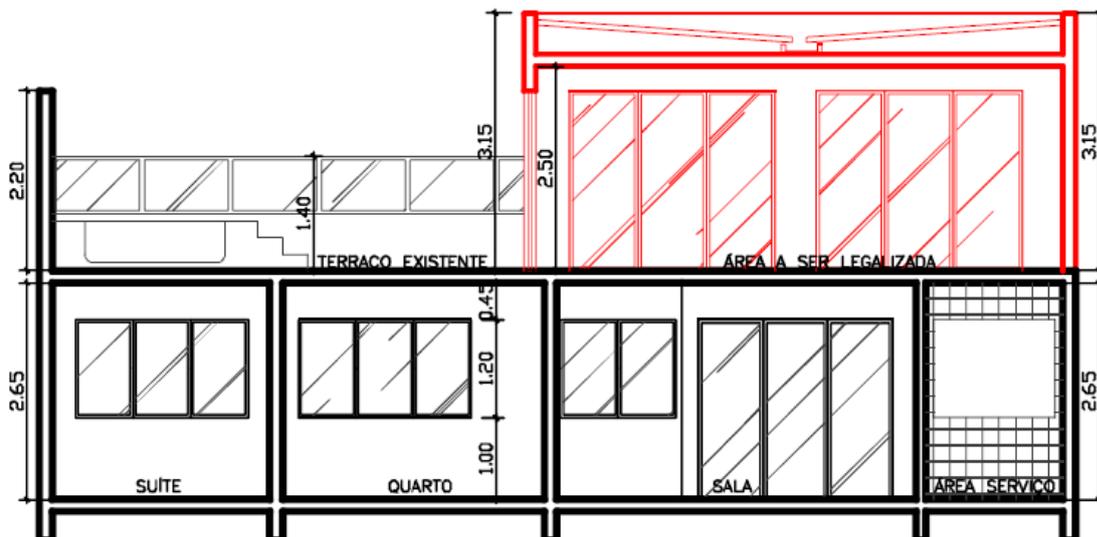
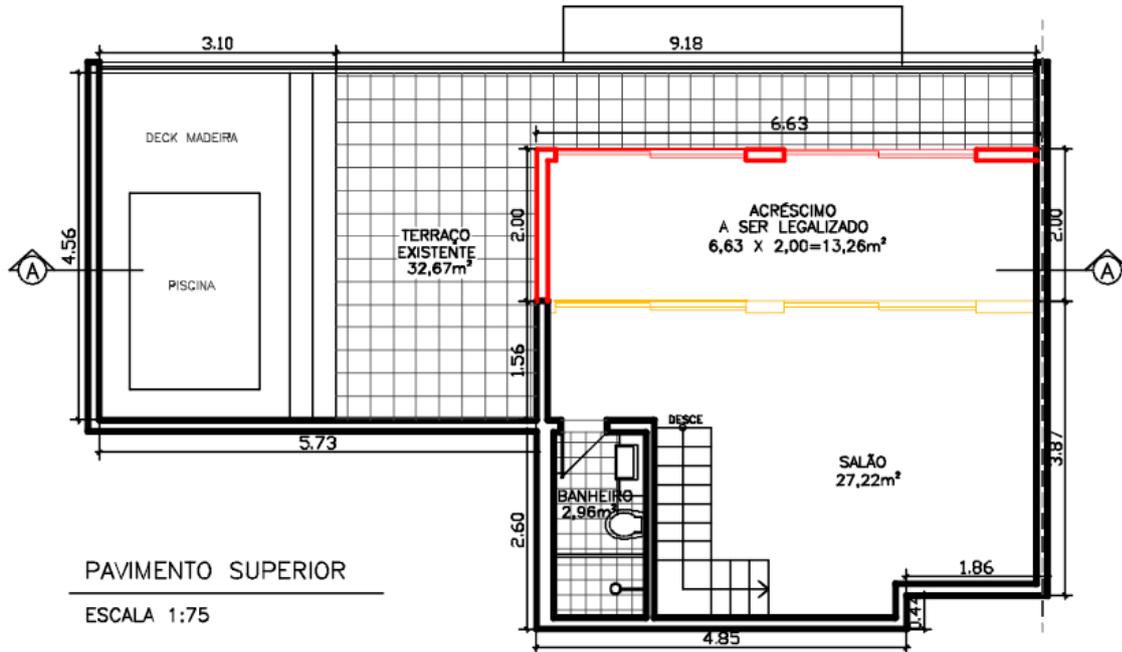
PROJETO PARA LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO (RESIDENCIAL/COMERCIAL...) COM X PAVIMENTOS SITUADO À AV..., XX RA, BAIRRO, COM OS FAVORES DA LC 192/2018.

PROJETO PARA LEGALIZAÇÃO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO DE ÁREA EM IMÓVEL (RESIDENCIAL/COMERCIAL...) SITUADO À AV..., XX RA, BAIRRO, COM OS FAVORES DA LC 192/2018.



Manual do Responsável Técnico

2.3. EXEMPLO DE PROJETO

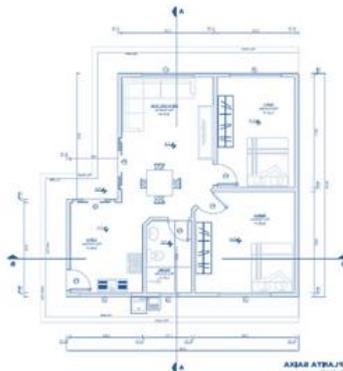


2.4. PRINCIPAIS ERROS DOS PROJETOS

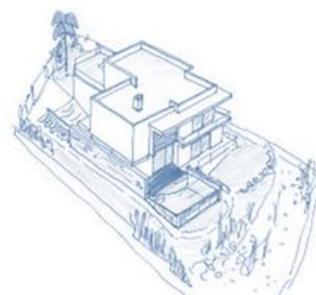
Os seguintes projetos não são aptos para elaboração do Laudo de Contrapartida.



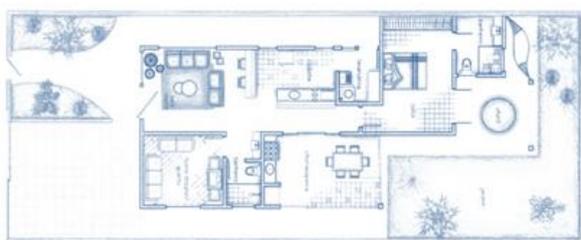
Plantas de vendas dos apartamentos



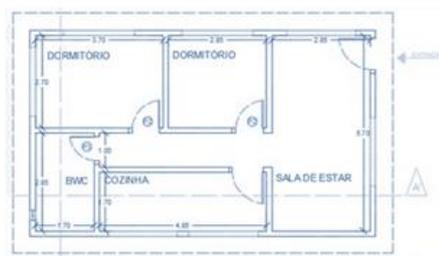
Plantas coloridas fora do padrão NBR



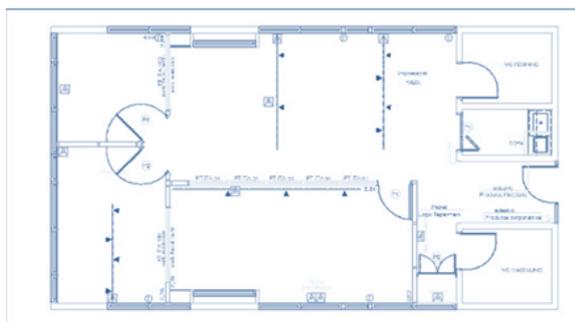
Perspectiva



Croquis



Plantas sem escala e/ou sem cotas ou cotas ilegíveis



Plantas Estrutural



Manual do Responsável Técnico

3. ENDEREÇOS E TELEFONES

GLF - Botafogo

Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística

Rua Pinheiro Machado, 30

Bairros de abrangência: Botafogo, Flamengo, Glória, Laranjeiras, Catete, Cosme Velho, Humaitá, Urca, Leme e Copacabana

GLF - Lagoa

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 1ª GLF

Av. Bartolomeu Mitre, 1297

Bairros de abrangência: Lagoa, Ipanema, Leblon, Jardim Botânico, Gávea, Vidigal, São Conrado e Rocinha

GLF - Tijuca

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 2ª GLF

Rua Almirante Cochrane, 11

Bairros de abrangência: Tijuca, Praça da Bandeira, Alto da Boa Vista, Maracanã, Vila Isabel, Andaraí, Grajaú.

GLF - Centro

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 3ª GLF

Rua República do Líbano, 54, 2º andar

Bairros de abrangência: Centro, Lapa, Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Caju, Cais do Porto, Catumbi, Rio Comprido, Cidade Nova, Estácio, São Cristóvão, Mangueira, Benfica, Triagem, Vasco da Gama, Paquetá e Santa Tereza

GLF - Meier

Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística

Rua Jurunas, 219

Bairros de Abrangência: Meier, S. Francisco Xavier, Rocha, Riachuelo, Sampaio, Pilares, Eng. Novo, Lins de Vasconcelos, Todos os Santos, Cachambi, Eng. de Dentro, Água Santa, Encantado, Piedade, Jacaré e Abolição

GLF - Ramos

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 4ª GLF

Rua Lucena, nº 210, 2º andar

Bairros de Abrangência: Ramos, Bonsucesso, Olaria, Penha, Penha Circular, Brás de Pina, Vigário Geral, Cordovil, Parada de Lucas, Jardim América, Higienópolis, Maria da Graça, Del Castilho, Inhaúma, Eng. da Rainha, Tomás Coelho, Complexos do Alemão e da Maré



Manual do Responsável Técnico

GLF - Ilha do Governador

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 5ª GLF

Av. Paranaapan, 941

Bairros de Abrangência: Ribeira, Zumbi, Cacua, Pitangueira, Praia da Bandeira, Cocotá, Tauá, Bancários, Freguesia, Jardim Guanabara, Jardim Carioca, Moneró, Portuguesa, Galeão e Cidade Universitária

GLF - Irajá

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 6ª GLF

Av. Monsenhor Félix, 512

Bairros de Abrangência: Irajá, Vila Cosmos, Vicente Carvalho, Vila da Penha, Vista Alegre, Colégio, Guadalupe, Anchieta, Parque Anchieta, Ricardo Albuquerque, Coelho Neto, Acari, Barros Filho, Costa Barros, Parque Columbia e Pavuna.

GLF - Madureira

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 7ª GLF

Rua Carvalho de Souza, 274

Bairros de Abrangência: Madureira, Campinho, Quintino Bocaiuva, Cavalcanti, Cascadura, Eng. Leal, Vaz Lobo, Turiaçu, Rocha Miranda, Honório Gurgel, Oswaldo Cruz, Bento Ribeiro e Marechal Hermes.

CLU 4.1 - Barra da Tijuca

Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística

Av. Ayrton Senna, 2001

Bairros de Abrangência: Barra da Tijuca, Itanhangá, Joá, Camorim, Grumari, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande e Vargem Pequena

CLU 4.2 - Jacarepaguá

Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística

Estrada do Tindiba, 1499

Bairros de Abrangência: Taquara, Tanque, Vila Valqueire, Praça Seca, Freguesia, Jacarepaguá, Curicica, Gardênia Azul, Anil, parte do Camorim e Cidade de Deus

CLU 5 - Campo Grande

Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística

Rua Porto Amazonas, 17

Bairros de abrangência: Campo Grande, Santíssimo, Senador Vasconcelos, Inhoaíba, Cosmos, Guaratiba, Barra e Pedra de Guaratiba

GLF - Santa Cruz



Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 6ª GLF

Rua Alvaro Alberto Luiz, 665

Bairros de abrangência: Santa Cruz, Paciência e Sepetiba

GLF - Bangu

Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 6ª GLF

Rua Silva Cardoso 394

Bairros de abrangência: Bangu, Padre Miguel, Senador Camará, Gericinó, Deodoro, Vila Militar, Vila Kennedy, Campo dos Afonsos, Jardim Sulacap, Magalhães Bastos e Realengo