

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 023/2017

“Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme parâmetros e diretrizes do Plano Diretor Municipal, e dá outras providências”.

O Prefeito do Município de Carmo do Cajuru, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, consoante lhe faculta o inciso IV do art. 65 da Lei Orgânica Municipal, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 1º – Fica instituída no Município de Carmo do Cajuru a Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme disposto no Capítulo V da Lei Complementar nº 80/2016, nos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 e nesta lei.

Art. 2º – A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a concessão, emitida pelo Município, mediante contrapartida do requerente, de autorização para edificar acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, definidos no Anexo VI do Plano Diretor Municipal.

Art. 3º – A contrapartida a que se refere o artigo anterior será cobrada através de compensação monetária a ser depositada em conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru e poderá, também, a exclusivo critério da Administração Municipal, se dar em forma de obras ou bens imóveis.

Parágrafo único. Quando a contrapartida devida se der em forma de obras ou bens imóveis, dependerá ela de avaliação e

aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como de laudo técnico emitido por avaliador oficial, não podendo ser de valor inferior àquele calculado para contrapartida financeira e ficando condicionada, em qualquer caso, a aprovação final por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Seção II

Dos Requisitos para Concessão

Art. 4º – Para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como para receber o Certificado respectivo, o requerente deverá observar os seguintes requisitos:

I – A área da construção requerida pelo interessado não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máximo) do terreno, estabelecido pelo zoneamento urbano e índices estabelecidos no Anexo VI do Plano Diretor Municipal;

II – A emissão do Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir somente ocorrerá mediante o pagamento da contrapartida financeira devida ou cumprimento da obrigação estabelecida como contrapartida, conforme disposto no art. 3º desta lei;

III – Todos os índices e requisitos urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal, especialmente a Lei Complementar nº 80/2016 e o Código de Obras e Edificações, deverão ser respeitados.

Parágrafo único. Quando necessário, a aprovação do projeto mediante concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir dependerá da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV da obra ao Conselho Municipal de Desenvolvimento

Urbano, que emitirá, em até 30 dias, parecer técnico conforme critérios estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

Seção III

Da Contrapartida e Isenções

Art. 5º – O cálculo da contrapartida financeira necessária para a concessão do Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir observará a seguinte fórmula:

$$\mathbf{CF = (CAp - CAb) \times AT \times Vm^2 \times 0,4}$$

Onde:

CF é a Contrapartida Financeira (em R\$);

CAp é o Coeficiente de Aproveitamento pretendido pelo requerente;

CAb é o Coeficiente de Aproveitamento Básico;

Vm² é o valor do metro quadrado do terreno em que se pretende edificar, conforme Planta de Valores decretada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal;

0,4 é a constante aplicada.

§ 1º – O projeto que comprovadamente adotar sistemas de reutilização de águas pluviais ensejará redução de 10% (dez por cento) no valor da contrapartida financeira calculada para a concessão da outorga.

§ 2º – O projeto que apresentar área permeável, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) superior àquela estabelecida pelo zoneamento do Anexo VI do Plano Diretor Municipal, ensejará redução de 5% (cinco por cento) no valor da contrapartida financeira calculada para a concessão da outorga.

§ 3º – Se atendidos, cumulativamente, os critérios estabelecidos nos parágrafos anteriores, a redução no valor da contrapartida financeira calculada para a concessão da outorga será igual à soma dos percentuais de desconto neles estabelecidos.

§ 4º – Caso a fiscalização municipal constate, a qualquer tempo, o não cumprimento dos critérios estabelecidos nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, o beneficiário da outorga ficará obrigado ao pagamento da diferença descontada do valor calculado da contrapartida financeira, acrescido de multa de 10% (dez por cento) do valor total da contrapartida financeira da outorga.

§ 5º – A contrapartida em obras ou bens imóveis deverá ser mensurada em valor monetário e o seu montante não poderá ser inferior à contrapartida financeira calculada conforme os critérios previstos neste artigo.

Art. 6º – Será admitido o parcelamento da contrapartida financeira devida para a concessão da outorga, em pagamentos mensais e em até 18 parcelas, não podendo, no entanto, o prazo do parcelamento ultrapassar aquele estabelecido para a conclusão da obra.

Parágrafo único. Nos casos do parcelamento previsto neste artigo, o não pagamento das parcelas ensejará a suspensão do alvará de construção expedido, bem como a obra será embargada se, notificado o beneficiário, os pagamentos não se normalizarem no prazo de 30 dias.

Art. 7º – Os recursos financeiros auferidos com as concessões de Outorga Onerosa do Direito de Construir serão depositados em conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e administrados pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 8º – Estão isentas do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir as obras realizadas pelo Poder Público e aquelas do setor privado que, comprovadamente, sejam consideradas de interesse social, nesse último caso se também aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção IV

Dos Procedimentos Administrativos

Art. 9º – O requerente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, antes mesmo de protocolar o projeto arquitetônico para aprovação, deverá solicitar junto ao Setor de Engenharia da Prefeitura de Carmo do Cajuru uma análise prévia sobre a possibilidade de concessão ou não da outorga, instruindo o pedido com os seguintes documentos e informações:

I – Requerimento assinado, solicitando a análise prévia para concessão da outorga, contendo, no mínimo, as informações de:

- a)** Localização do empreendimento e a zona do Plano Diretor Municipal em que está inserido;
- b)** área total do terreno;
- c)** área total de construção e número de pavimentos pretendidos para o empreendimento;
- d)** quadro de áreas detalhado;
- e)** coeficiente de aproveitamento básico na zona em que está inserido o empreendimento e o coeficiente de aproveitamento que pretende utilizar;
- f)** informações sobre a existência de sistemas de reutilização de águas pluviais no empreendimento pretendido;

II – CPF ou CNPJ do requerente;

III – Cópia do registro do imóvel, emitido nos últimos doze meses;

IV – Certidão Negativa de Débitos Municipais do requerente e do imóvel.

Parágrafo único. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel, deverá apresentar, também, o instrumento que o autoriza a realizar as intervenções pretendidas na área.

Art. 10 – Após a análise prévia de que trata o artigo anterior, o Setor de Engenharia da Prefeitura de Carmo do Cajuru emitirá um parecer, favorável ou não, sobre a outorga pretendida.

§ 1º – O parecer desfavorável à concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá apontar, detalhadamente, os motivos de sua impossibilidade, contendo todas as informações necessárias para que o requerente possa corrigir as falhas verificadas.

§ 2º – Após a emissão de parecer desfavorável, deverá o requerente, no prazo de 30 dias corridos, sanar os motivos da impossibilidade ou, se não o fizer em tempo hábil, apresentar posteriormente novo pedido de análise prévia.

§ 3º – O parecer favorável à concessão da outorga não dispensa o requerente da adequação dos projetos às normas técnicas e exigências do Corpo de Bombeiros e às normas e legislação que trata de acessibilidade, especialmente a NBR 9050.

Art. 11 – Após os procedimentos previstos no artigo anterior, o requerente da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá protocolar, junto ao setor competente da Prefeitura de Carmo do Cajuru, o processo de solicitação de alvará de aprovação de projeto informando que pretende a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. O processo de que trata o 'caput' deverá conter, além de todos os documentos e projetos exigidos pela

legislação municipal, também o parecer favorável emitido quando da análise prévia do empreendimento, sem o qual a análise não poderá prosseguir.

Art. 12 – Aprovado o projeto de acordo com os parâmetros da legislação municipal e desta lei, será:

I – Emitida, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda, a Guia de Recolhimento Municipal – GRM no valor da contrapartida financeira calculada para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando se tratar de contrapartida financeira;

II – Lavrado o Termo de Execução de Obra Pública, quando se tratar de contrapartida em forma de obras;

III – Transmitido ao Patrimônio Municipal, pela via jurídica mais adequada, o bem imóvel objeto da contrapartida, quando for este o caso.

Parágrafo único. Em caso de parcelamento da contrapartida financeira, será emitida a guia referente à primeira parcela do débito, que deverá ser quitada para a continuidade do processo.

Art. 13 – Quitada a guia de que trata o artigo anterior ou cumprida a obrigação estabelecida, será emitido o Certificado da outorga onerosa e expedido o Alvará de Construção, contendo, se for o caso, as informações sobre o pagamento parcelado da contrapartida financeira.

Art. 14 – O Certificado da Outorga Onerosa do Direito de Construir será emitido em 3 (três) vias, sendo uma anexada ao Projeto de Edificação, outra fornecida ao beneficiário e a terceira arquivada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Fazenda.

Art. 15 – Para o controle das emissões de Certificados de Outorga Onerosa do Direito de Construir, será adotada numeração sequencial específica, seguida da identificação do ato administrativo que autorizou a emissão do certificado.

Art. 16 – Caso a contrapartida financeira exigida para a concessão do Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir tenha sido parcelada, a existência de saldo devedor deverá constar no Certificado, ficando sua validade condicionada à apresentação conjunta dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas até então.

Art. 17 – As expedições do Alvará de Construção e do Alvará de Funcionamento, quando se tratar de obra com concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, estarão condicionadas:

I – Ao pagamento do valor integral correspondente à contrapartida financeira calculada, quando se tratar de parcela única;

II – Ao pagamento da primeira parcela da contrapartida financeira, quando houver parcelamento nos moldes do artigo 6º desta lei;

III – À transmissão do bem imóvel ao Patrimônio Municipal, se for este o caso;

IV – À lavratura do Termo de Execução de Obra Pública, quando se tratar de contrapartida em forma de obras.

Art. 18 – No Alvará de Construção deverão constar as seguintes informações:

I – Indicação da Zona onde se situa o terreno;

II – Quantidade de metros quadrados de área utilizados por índice e coeficientes;

III – Valor total da Outorga Onerosa investido;

IV – Número do Certificado da Outorga Onerosa do Direito de Construir emitido.

Art. 19 – Somente poderá ser emitido o Habite-se da edificação quando estiverem quitadas todas as obrigações relativas à concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, sem prejuízo de outros débitos com a Fazenda Municipal.

Art. 20 – Sempre que for solicitada qualquer adequação de projetos que importe aumento da área construída ou acréscimos de construção, caberá ao Setor de Engenharia da Prefeitura de Carmo do Cajuru, responsável pela análise dos documentos, verificar previamente se há estoque disponível para concessão de nova Outorga Onerosa para a área e o beneficiário solicitante.

Seção V

Das Disposições Finais

Art. 21 – Caberá ao Poder Executivo Municipal regulamentar, por Decreto, os procedimentos administrativos não previstos nesta Lei.

Art. 22 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Carmo do Cajuru, 08 de dezembro de 2017.

Edson de Souza Vilela
Prefeito de Carmo do Cajuru

DA JUSTIFICATIVA

Tenho a honra de submeter para deliberação e apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que

regulamenta as concessões de Outorga Onerosa do Direito de Construir em Carmo do Cajuru.

Trata-se de Projeto de Lei que visa regulamentar a aplicação eficaz da Lei Complementar nº 80/2016, Plano Diretor Municipal, e da Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, que são as norteadoras do desenvolvimento urbano e crescimento ordenado e organizado da nossa cidade.

Nesse sentido, a Outorga Onerosa do Direito de Construir vem proporcionar ao Poder Público Municipal um mecanismo de regulação e planejamento pormenorizado da expansão urbana, capaz de evitar a ocorrência de problemas típicos de núcleos populacionais que crescem desordenadamente.

O intuito do instrumento proposto, então, é nada mais que proporcionar segurança jurídica ao cidadão e ao Poder Público, ao passo que limita a segregação social territorial, possibilitando a oferta de terra urbanizada e bem localizada a toda a população, a preços, inclusive, que não fogem à realidade do mercado.

Ex positis, a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar visa dar corpo e instrumentos adequados às equipes da Administração Municipal para uma eficaz e competente gestão territorial.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Cordialmente,

Carmo do Cajuru, 08 de dezembro de 2017.

Edson de Souza Vilela
Prefeito de Carmo do Cajuru

