PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

L E I Nº 4071/2014

EMENTA: Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e Regularização de Construções Não Licenciadas no município de Garanhuns, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a câmara dos vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. A aplicação do instrumento da política urbana Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC, neste Município, reger-se-á por esta lei, que decorre do disposto no art. 30 da Lei Federal nº 10.257/2001–Estatuto da Cidade, e que regulamenta o art. 45, inciso VI, da Lei Municipal nº 3.620/2008, a qual instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Garanhuns- PDPMG.

Art. 2º. Consideram-se motivações da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC:

I - Motivação Política: promover o desenvolvimento urbano de forma mais equitativa, com distribuição setorial mais justa dos benefícios e ônus do processo de urbanização, diretriz maior da aplicação da OODC;

II - Motivação Econômica: ampliar as fontes de recursos municipais para o financiamento do desenvolvimento urbano e das políticas habitacionais;

III - Motivação Social: ampliar as condições de acesso ao ambiente urbanizado a todos os cidadãos, respaldado no princípio constitucional da função social da propriedade urbana e da cidade;

IV - Motivação Urbanística: dispor de mais autonomia e liberdade às decisões e ações urbanísticas, com o balizamento constante dos resultados dessas decisões e ações.

Art. 3º. Para efeito desta lei, a Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC, instituto jurídico-urbanístico, consiste em concessão emitida pelo Município ao proprietário de um imóvel para construções de edificações acima do Potencial Construtivo Básico, adquirindo direito adicional, até o limite de um Potencial Construtivo Máximo, mediante contrapartida financeira em favor do Município.

§ 1º - Considera-se Potencial Construtivo o produto da área computável permitida para edificar pela área do lote ou terreno destinado à edificação. O Potencial Construtivo Básico é aquele limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico- CAB. O Potencial Construtivo Máximo é aquele limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo- CAM.

§ 2º - Os Coeficientes de Aproveitamento, também denominados de Coeficientes de Utilização, são grandezas na forma de parâmetros urbanísticos pré-determinados para as zonas ou setores urbanos em legislação municipal específica.

Art. 4º. Na aplicação desta lei, adotar-se-á o valor unitário (um) para o Coeficiente de Aproveitamento Básico- CAB na zona urbana do Município.

Parágrafo Único. Durante a vigência da Lei Municipal nº 3.620/2008, para os imóveis que alcance o CAB (ou Coeficiente de Utilização) maior do que 1 (um), o ônus da OODC incidirá a partir do limite nela fixado;

Art. 5º. Na aplicação desta lei, adotar-se-á o valor unitário (um) para o Coeficiente de Aproveitamento Básico- CAB na zona urbana do Município.

Parágrafo Único. Durante a vigência da Lei Municipal nº 3.620/2008, para os imóveis que alcança com CAB (ou Coeficiente de Utilização) maior do que 1 (um), o ônus da OODC incidirá a partir do limite nela fixado;

Art. 6º. Os locais passíveis da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC serão os determinados graficamente na planta do zoneamento e textualmente nos respectivos memoriais e quadros de parâmetros que os especifiquem.

Art. 7º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC decorre do conceito de Solo-Criado, do qual se atrela a incidência do ônus ao valor do terreno do beneficiário.

Parágrafo Único. Simplificadamente, para a finalidade desta lei, considera-se Solo-Criado o terreno virtual que acolhe a área de construção em quantidade excedente à área utilizável do terreno real, aquele destinado aos pisos da edificação que não se apoiam diretamente na área real utilizável.

Art. 8º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC poderá ser concedida para a regularização de construção, ou de edificação concluída e ainda não licenciada até a vigência desta lei, na forma estabelecida em regulamentação complementar.

Art. 9º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC incidirá apenas sobre o adicional do potencial construtivo para o lote, concedido pelo Município na forma desta lei.

Art. 10. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir- OODC serão aplicados nas seguintes destinações:

I – regularização fundiária;
II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III – constituição de reserva fundiária;
IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
IV – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VI – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VI – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 11. O pagamento da contrapartida financeira será em valor monetário relativo à área efetivamente utilizada do acréscimo do potencial construtivo, e o correspondente débito lançado pelo Poder Executivo quando da aprovação do projeto arquitetônico.

§ 1º - A contrapartida deverá estar quitada na ocasião da liberação do alvará de construção, salvo exceção contida no parágrafo seguinte.

§ 2º - A Secretaria Municipal da Fazenda poderá autorizar forma parcelada de quitação, com as incidentes garantias.

Art. 12. Extraordinariamente será aceita contrapartida substitutiva, integral ou complementar, consistindo em:

I - doação de imóvel ao poder público municipal;

II - construção, ampliação ou reforma de equipamentos públicos municipais, inclusive praças, jardins, parques, vias locais de acesso;

III - investimento direito pelo interessado em programas ou ações municipais de ordem ambiental;

IV- outra que contemple as finalidades da aplicação dos recursos da OODC.

Art. 13. O valor a ser pago pela Outorga Onerosa do Direito de Construir é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$\mathbf{V}_{CP} = (\mathbf{A}_{CE}/\mathbf{C}_{AB}) \times (\mathbf{V}_T/\mathbf{A}_T) \times (\mathbf{F})$

Na qual,

i. $\mathbf{V}_{CP}$ é o valor da contrapartida financeira, em reais.

ii. $\mathbf{A}_{CE}$ é a área de construção excedente à quantidade limitada pelo CAB, em m2.

iii. $\mathbf{C}_{AB}$ é o Coeficiente de Aproveitamento Básico incidente no imóvel, adimensional.

iv. $\mathbf{V}_T$ é o valor do terreno (ou lote), em reais.

v. $\mathbf{A}_T$ é a área do terreno (ou lote), em m2.

vi. **F** é o fator ou combinação de fatores aplicáveis ao empreendimento, adimensionais.

vii.

Parágrafo Único. Para CAB unitário ($\mathbf{C}_{AB}$=1,0), e empregando-se o valor do metro quadrado do terreno, pode-se aplicar a seguinte fórmula simplificada:

$\mathbf{V}_{CP} = (\mathbf{A}_{CE}) \times (\mathbf{V}_{UT}) \times (\mathbf{F})$

Onde,

i. $\mathbf{V}_{CP}$ - é o valor da contrapartida financeira, em reais.

ii. $\mathbf{A}_{CE}$ - é a área de construção excedente à quantidade limitada pelo CAB, em m2.

iii. $\mathbf{V}_{UT}$ - é o valor do unitário (por metro quadrado) do terreno, em reais.

iv. **F** - é o fator ou a combinação de fatores aplicáveis ao empreendimento, adimensional.

Art. 14. O valor do terreno será o de mercado e na ausência de planta de valores específica para a OODC, será utilizado o valor originário da Planta Genérica de Valores do Município, ou o da base de valores para cálculo do ITBI, devidamente atualizados.

Paragráfo Único. Em casos especiais, o valor será determinado em laudo de avaliação específico para a concessão requerida.

Art. 15. Para efeitos desta lei o fator (**F**) ou a combinação (produto) de fatores incidentes na fórmula de cálculo da contrapartida possuem objetivos diversos, obtidos com a aplicação de valores flutuantes em intervalos específicos.

Art. 16. Na determinação do valor da contrapartida, conforme estabelecido no art. 13 da presente lei, poderá incidir um ou mais dos seguintes fatores:

I. **Fr** – **Fator de Redução**, que objetiva a implementação gradual da OODC; de valor variável no período da implementação;

II. **Fp** – **Fator de Planejamento**, que visa o controle de certos usos na área urbana; minorado onde busca incentivar e majorado onde restringe determinado uso;

III. **Fs** – **Fator de Interesse Social**, que se propõe a incentivar certos tipos de empreendimentos de especial interesse social, como escolas e hospitais públicos, habitação de interesse social, e os de relevante alcance turístico e ambiental; Pode, inclusive, ser nulo (**Fs** = 0), o que corresponde à isenção do pagamento do valor da contrapartida.

IV. **Fa** – **Fator de Ajuste**, que almeja incentivar a modalidade do pagamento da contrapartida; minorado, por exemplo, para pagamento à vista, integral e em espécie.

V. **Fc** – **Fator de Correção**, que visa à correção do valor do terreno adicional (o do solo-criado), em relação ao valor do terreno real; minorado onde existe maior disponibilidade de lotes edificáveis;

Art. 17. Os intervalos de valores de que trata o artigo anterior, encontram-se estabelecidos no anexo 01.

Art. 18. A isenção do pagamento pela concessão da OODC, somente, dar-se-á para o empreendimento no qual incida, em caráter de incentivo, o fator nulo (**F** = 0,0).

Art. 19. Fica criada a Comissão de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir- COODC, vinculada à Secretaria de Planejamento, de competências e atribuições a serem regulamentadas mediante ato do chefe do executivo municipal.

Art. 20. Os fatores aplicados em cada concessão da COODC serão apontados pela Comissão de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir- COODC, no âmbito das suas competências legais.

Parágrafo Único. Na seleção dos fatores e de seus respectivos valores, a COODC poderá solicitar subsídios de um ou mais órgãos da administração municipal, em especial das Secretarias da Fazenda, do Desenvolvimento Econômico e do Planejamento, bem como da AMSTT.

Art. 21. Os recursos obtidos com a OODC serão depositados em conta especifica e geridos pela Secretaria da Fazenda Municipal.

Art. 22. O interessado na concessão da OODC deverá formalizar requerimento específico ao órgão licenciador da Prefeitura de Garanhuns.

§ 1º - A partir da vigência desta lei, os requerimentos de Alvarás de Aprovação de Projeto e os de Licença de Construção, de Reforma ou de Ampliação, bem como os de Legalização, nos quais o órgão licenciador

identifique excesso do potencial construtivo básico, deverão ser imediatamente submetidos à Comissão de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir-COODC.

§ 2º - Os demais procedimentos administrativos para requerimento e concessão da OODC constarão de regulamentação complementar.

Art. 23. O controle e o monitoramento do estoque potencial construtivo por unidade urbana zoneada será exercido pela COOD:

Parágrafo Único. A concessão da OODC poderá ser suspensa ou cancelada setorialmente sempre que:

I – seja alcançado o limite do estoque do potencial construtivo da unidade urbana zoneada;

II – haja indícios ou comprovação do esgotamento da capacidade da infraestrutura local;

III – os possíveis impactos ambientais não tenham sido efetivamente mitigados;

IV – o adensamento populacional atinja valores desproporcionalmente elevados em relação os demais setores urbanos de uso e ocupação semelhantes;

Art. 24. O gabarito predial, na forma do número máximo de pavimentos da edificação, será determinado em função do Potencial Construtivo Máximo para o lote, e dos seguintes condicionantes:

I - preservação da paisagem e da estética urbanas:

a) No entorno e nos topos das colinas, as quais caracterizam nossa morfologia urbana na oferta de mirantes naturais, perenizando nelas o acesso público permanente, e garantindo a manutenção de corredores amplos e descortinados para o turismo contemplativo.

b) No entorno dos parques públicos;

c) Na proximidade de monumentos públicos e de prédios de notáveis características arquitetônicas e valor histórico-cultural, e nos locais definidos como patrimônios naturais, ambientais e culturais;

II - adequação às características dos logradouros confinantes do imóvel, em especial quanto às larguras das vias e aos afastamentos prediais predominantes, garantindo o menor impacto possível na salubridade e no conforto térmico naturais do ambiente entre as edificações.

III - atendimento aos demais parâmetros urbanísticos do uso e ocupação do solo, determinados em dispositivo legal, e aplicáveis em consonância com o adicional de potencial construtivo concedido na forma desta lei.

IV - observância aos impedimentos ou limitações específicas para o local, de caráter ambiental ou construtivo, definidos em dispositivos que os especificam.

V - capacidade, instalada ou do potencial de ampliação, da infraestrutura pública do local;

VI - apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança- EIV, requerido para os empreendimentos e atividades que o demandem consoante lei municipal que regulamenta as atividades do COMPUR, e na forma preconizada pelo art. 37 da Lei Federal 10.257/2001-Estatuto da Cidade.

VII - apresentação do Estudo de Impacto Ambiental- EIA, quando requerido nos termos da legislação ambiental, a ser analisado e aprovado pelo órgão competente.

Art. 25. Na aplicação do disposto no inciso II do artigo anterior, e onde incidente a OODC, o gabarito máximo das edificações poderá ser predeterminado pela seguinte fórmula:

$$Np \approx [(L_L + R_{P1} + R_{P2}) / 3] + AB$$

Na qual:

i. **Np** - é o número máximo de pavimentos permitidos para a edificação;
ii. **L_L** - é a Largura total do logradouro onde se localiza o lote;
iii. **R_{P1}** - é o recuo predial projetado para a edificação;
iv. **R_{P2}** - Recuo predial na quadra em frente da edificação pretendida;
v. **AB** - Acréscimo de pavimento na forma de bonificação decorrente das características especiais do empreendimento;

§ 1º - Para edificação em lote de esquina, será calculado o **Np** em relação a cada logradouro e adotado o menor valor resultante;

§ 2º - A Comissão de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir- COODC decidirá a parcela “AB”, com base nos critérios definidos para a determinação das características especiais do empreendimento que justifiquem a bonificação.

Art. 26. O proprietário de imóvel urbano poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito do seu potencial

construtivo, inclusive o resultante da concessão por OODC, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo Único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

Art. 27. A implementação do artigo anterior se dará pela Transferência do Direito de Construir- TDC, objeto de lei municipal que estabelecerá as condições relativas à aplicação desse instrumento.

Art. 28. Os infratores desta Lei sujeitam-se às penas decorrentes das autuações do Poder de Polícia Administrativa do Município.

Art. 29. As edificações que por ventura já estejam concluídas na data de publicação desta lei e que tenham se utilizado do adicional do potencial construtivo do lote, serão regularizadas, observados os critérios dessa lei mediante o pagamento do valor da contrapartida financeira estabelecido no art. 13, acrescido de multa de 10% (dez) sobre o valor.

Art. 30. A presente Lei será regulamentada através de ato do chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 32. Revogam-se as disposições em contrário.

PALÁCIO CELSO GALVÃO, em 11 de dezembro de 2014.

Izaias Regis Neto

Prefeito