

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 274. O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado na Zona Urbana e na Zona Industrial do Município mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§1º A área de Solo Criado se constitui em uma área “fictícia” a ser anexada à área do lote original e permite a edificação sobre a mesma, acima do coeficiente de aproveitamento básico.

§2º O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno, sendo o coeficiente de aproveitamento básico único para todo o Município e equivalente a 1,0 (um) para todos os terrenos urbanos.

§3º O coeficiente de aproveitamento básico único equivalente a 1,0 (um) corresponde à metragem máxima que pode ser edificada pelo proprietário dentro de seu terreno, observada a área mínima permeável. *(Redação dada pela Lei Complementar nº 85, de 2014)*

§4º Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento são os constantes no **ANEXO IX**, parte integrante desta Lei.

Art. 275. A outorga onerosa do direito de construir só poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações se atenderem às

exigências da legislação urbanística, especialmente: as condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos; e a compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos comunitários existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e sistema de tratamento de efluentes líquidos.

Parágrafo Único. Os limites máximos de aproveitamento do potencial construtivo e de adensamento adicional serão periodicamente reavaliados em função do impacto na infraestrutura, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser ampliados ou limitados a qualquer momento em que for constatada sobrecarga na capacidade de adensamento.

Art. 276. O interessado em construir além do coeficiente de aproveitamento básico deverá protocolar requerimento na Prefeitura, endereçado ao Secretário de Planejamento e Finanças, contendo o tipo de uso para o imóvel e os seguintes documentos:

I - Cópia do CPF e RG do proprietário e do cônjuge, se houver, para pessoas físicas;

II - Cópia do CNPJ, do Contrato Social da empresa e da relação descrita no inciso anterior para os sócios, quando pessoas jurídicas;

- III - Cópia do comprovante de endereço;
- IV - Cópia da matrícula atualizada do imóvel;
- V - Projeto e Cronograma Físico de Execução da Obra;
- VI - Desembolso da contrapartida da Outorga Onerosa.

Parágrafo Único. O projeto apresentado deverá conter parecer favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, do Setor de Arquitetura e Engenharia e do Fiscal de Obras e Posturas do Município.

Art. 277. O valor da contrapartida será aferido pela Secretaria de Planejamento e Finanças a partir da apresentação pelo interessado de Projeto Arquitetônico Completo, destacando a área objeto da outorga onerosa.

§1º A contrapartida poderá ser realizada em dinheiro (espécie) ou em imóvel (terreno), desde que esteja livre, desembaraçado e sem construção, por valor equivalente ao da área de Solo Criado do lote a ser edificado, o qual reverterá ao patrimônio público, em local previamente determinado pelo Município, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento da Cidade.

§2º A contrapartida financeira correspondente à aplicação da outorga onerosa do direito de construir será calculada da seguinte forma:

$$\text{VOO} = \text{VM} \times \text{QSC}$$

Onde:

VOO = Valor da Outorga Onerosa

VM = Valor do metro quadrado da área

QSC = Quantidade de metro quadrado de solo criado

§3º O valor do m² (metro quadrado) da área de Solo Criado é o constante na planta de valores vigente no Município.

Art. 278. Efetuados os cálculos da contrapartida e aprovado junto ao imóvel do requerente, a Secretaria de Planejamento e Finanças emitirá Certidão de Transferência de Potencial Construtivo em 03 (três) vias, que deverá conter:

- I - Nome do proprietário e sua identificação;
- II - Endereço do imóvel a receber o potencial e sua identificação fiscal;
- III - Valor referente à outorga onerosa total adquirida;
- IV - Condições de pagamento da outorga onerosa;
- V - Condições para expedição do Alvará de Construção e da Certidão de Conclusão de Obras.

Art. 279. A contrapartida financeira da outorga onerosa deverá ser feita em depósito em dinheiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade (FMDC).

Art. 280. O documento definitivo de regularidade do imóvel, como Habite-se, só será emitido mediante a conclusão do pagamento da contrapartida.

§1º Quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida financeira, o interessado na outorga onerosa deverá firmar Termo de Compromisso junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, no qual será estabelecido cronograma para efetivação dos depósitos em dinheiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade.

§2º O cronograma deverá prever depósito inicial mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida financeira no ato da assinatura do Termo de Compromisso e prazo máximo para cumprimento de 12 (doze) meses.

Art. 281. Os valores arrecadados com o uso do instituto deverão ser utilizados para as finalidades descritas no art. 263.

Art. 282. São isentos do pagamento da contrapartida para obtenção da outorga onerosa do direito de construir os empreendimentos destinados à implantação de equipamentos públicos e comunitários e os empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 283. A outorga onerosa do direito de alteração de uso do solo poderá ser autorizada pelo Poder Executivo em Operações Urbanas Consorciadas mediante contrapartida financeira calculada com base no valor do metro quadrado relativo ao tipo de uso original e o valor

decorrente da expectativa de valorização do empreendimento em decorrência da transformação proposta pelo interessado, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no Município.

Parágrafo Único. A outorga onerosa do direito de alteração de uso dependerá de avaliação favorável do seu impacto de vizinhança, incluindo a consulta aos moradores em caso de área estritamente residencial e é isento de contrapartida nas mesmas hipóteses da outorga onerosa do direito de construir.