

AUTÓGRAFO N.º 75, DE 1º DE OUTUBRO DE 2019

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE URUGUAIANA. Faço saber, em cumprimento ao disposto no Art. 182 do Regimento Interno da Casa, que o Poder Executivo propôs e a Câmara Municipal de Uruguaiana aprovou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 1º A concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, instituída pela Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, bem como previsto na Lei Complementar n.º 3, de 6 de agosto de 2014 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental – PDDU – obedecerá ao disposto nesta Lei.

Art. 2º Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, para fins desta Lei, a contrapartida financeira a ser prestada pelo Beneficiário ao exercer o direito de construir acima do Índice de Aproveitamento – IA – e da Taxa de Ocupação – TO – estabelecidos na Lei Complementar n.º 3, de 2014.

§ 1º Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir – Índice de Aproveitamento – OODC – IA, o ato pelo qual o Poder Executivo Municipal, autoriza a construção acima do Índice de Aproveitamento, instituído pela Lei Complementar n.º 3, de 2014, mediante contrapartida financeira prestada pelo Beneficiário.

§ 2º Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir – Taxa de Ocupação – OODC – TO, o ato pelo qual o Poder Executivo Municipal, autoriza a construção acima do limite da Taxa de Ocupação instituído pela Lei Complementar n.º 3, de 2014, mediante contrapartida financeira prestada pelo Beneficiário.

Art. 3º A OODC deverá ser concedida quando vinculada a uma ou mais unidades imobiliárias.

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 4º É de responsabilidade do Poder Municipal a análise, a aprovação, o monitoramento, o controle e a fiscalização das operações do presente instrumento, por meio dos Órgãos Municipais observados as disposições contidas na presente Lei.

Art. 5º O órgão competente de fiscalização e licenciamentos de obras, legalmente instituído, será responsável pelos procedimentos da recepção das solicitações e fará a instrução do processo a ser encaminhado ao Gabinete do Secretário Municipal de Fazenda, o qual designará servidor habilitado para a elaboração do cálculo de valor para a emissão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 6º O Poder Executivo Municipal deverá monitorar periodicamente as Zonas Urbanas nas quais estão inseridos os imóveis objetos de licenciamento obtido por meio da OODC, através de Relatório da Secretaria Municipal de Fazenda – SEFAZ – considerando a área de influência das edificações, em função do que segue:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO BORGES DE MEDEIROS

Rua Bento Martins, nº 2619, CEP: 97501-520 – URUGUAIANA – RS

Telefone: (55) 3412-5977

Home Page: www.uruguaiana.rs.leg.br E-mail: expediente@uruguaiana.rs.leg.br



- I – capacidade do sistema de circulação;
- II – infraestrutura disponível;
- III – diretrizes da política de desenvolvimento urbano, e
- IV – áreas críticas próximas da saturação.

Parágrafo único. Quando o relatório demonstrar saturação de uma determinada área, este poderá ser excluído do direito de concessão da OODC, por ato específico do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º O Poder Executivo Municipal deverá assegurar a aplicação dos recursos auferidos pela contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da OODC, conforme dispõe o artigo 23 desta Lei.

Art. 8º O beneficiário da OODC deverá cumprir os seguintes requisitos:

I – ser obrigatoriamente o proprietário e/ou compromissário do imóvel, comprovadamente através do título de propriedade do terreno ou promessa irrevogável e irretratável de compra e venda ou cessão de direitos ou permuta ou documento que comprove a titularidade do domínio útil ou a posse a qualquer título – Lei n.º 2.492, de 5 de outubro de 1994, que Altera dispositivos do Código de Obras do Município de Uruguaiana – Lei n.º 1993, de 30/12/88, alterada pela Lei nº 2467, de 24/06/94 – objeto de OODC;

II – prestar todos os esclarecimentos para o correto cálculo da contrapartida financeira;

III – efetuar o pagamento da contrapartida financeira da OODC, obedecidas às disposições contidas na presente Lei; e

IV – providenciar a averbação do instrumento na matrícula do imóvel objeto da OODC, junto ao Cartório do Registro de Imóveis.

Seção II

Das Definições

Art. 9º Para os efeitos de aplicação da presente Lei ficam estabelecidas as seguintes definições:

I – Beneficiário: proprietário e/ou compromissário do imóvel, conforme especificado no inciso I, do artigo 8º, a ser objeto da OODC;

II – Área total do terreno – At: a área total do título de propriedade do imóvel;

III – Índice de Aproveitamento – IA: é um número que, multiplicado pela área de um terreno, indica a quantidade total de metros quadrados possíveis de serem construídos;

IV – Índice de Aproveitamento Básico – IAb: é o índice limite que resulta do potencial gratuito inerente aos lotes e glebas urbanas, determinado no PDDU, a partir do qual o OODC – IA, poderá incidir;

V – Índice de Aproveitamento Máximo – IAm: é a maior utilização permitida para o terreno;

VI – Índice de Aproveitamento de Projeto – IAp: é a maior proposta para o terreno, o qual não poderá ultrapassar o IAm;

VII – Taxa de Ocupação – TO: é a percentagem máxima de construções em projeção horizontal permitida em um lote ou gleba, determinado pelo PDDU;

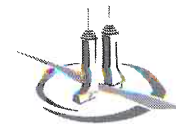


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO BORGES DE MEDEIROS

Rua Bento Martins, nº 2619, CEP: 97501-520 – URUGUAIANA – RS

Telefone: (55) 3412-5977

Home Page: www.uruguaiana.rs.leg.br E-mail: expediente@uruguaiana.rs.leg.br



VIII – Taxa de Ocupação de Projeto – TOp: é a utilização proposta para o terreno, a qual não poderá ultrapassar a Taxa de Ocupação Máxima – TOM;

IX – Taxa de Ocupação Máxima – TOM: é o maior percentual para o terreno;

X – Valor Venal – Vv: valor venal do metro quadrado do imóvel, estabelecido pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis;

XI – Fator de Planejamento – Fp: instrumento que busca regular o adensamento em determinadas áreas da cidade em função da infraestrutura existente, com a contrapartida financeira decorrente da venda OODC;

XII – Contrapartida Financeira – Cf: compensação dada pelo beneficiário, de forma onerosa, devido à construção ultrapassar os coeficientes e taxas regulamentadas pelo PDDU.

Seção III

Das Áreas e Aplicações

Art. 10. OODC será possível de ser utilizada nas seguintes Zonas: ZR2, ZR3, ZCR1 e ZCR2.

Parágrafo único. As Zonas estão regulamentadas no Anexo II – Quadro de Uso e Ocupação do Solo, delimitadas no Anexo III – no Plano Regulador – Parte III – Uso e Ocupação do Solo Urbano – Mapa 3, no PDDU.

Art. 11. Em caso de aquisição de IA, decorrentes da OODC, as edificações poderão converter a aquisição de IA em altura, desde que não ultrapassem o estabelecido no Anexo I.

Parágrafo único. O Anexo I, parte integrante desta Lei, estabelece os índices urbanísticos e as Zonas passíveis de aplicação da OODC.

Seção IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir do Índice de Aproveitamento – OODC – IA

Art. 12. A OODC – IA, somente pode ser aplicada para construções, regularizações e/ou ampliações de edificações, que atendam as exigências da legislação edilícia e urbanística vigentes.

Parágrafo único. No caso de ampliações irregulares poderá ser feita a regularização da área construída, concomitantemente à aprovação da ampliação utilizando-se a OODC – IA.

Art. 13. A cobrança da OODC – IA será calculada utilizando a fórmula disposta no Anexo II, item I, desta Lei.

§ 1º O valor da contrapartida financeira será indexado pela Unidade de Referência Municipal – URM – e expresso em moeda corrente nacional.

§ 2º O Fp, utilizado na fórmula de cobrança da OODC – IA, está definidos no Anexo I e Anexo II, item 1, da presente Lei.

§ 3º O beneficiário da OODC poderá requerer a utilização do IAb, excedendo a altura básica prevista em lei, neste caso deverá ser aplicado o mesmo cálculo da outorga de índice de aproveitamento sobre os metros quadrados a serem edificadas acima da altura básica, desde que não ultrapassem a altura máxima.



Seção V

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir de Taxa de Ocupação – OODC – TO

Art. 14. A OODC – TO somente poderá ser aplicada para construções, regularizações e/ou ampliações de edificações, que atendam as exigências da legislação edilícia e urbanística vigentes.

Parágrafo único. No caso de ampliações irregulares poderá ser feita a regularização da área construída concomitantemente à aprovação da ampliação utilizando-se a OODC – TO.

Art. 15. A cobrança da OODC – TO será calculada utilizando a fórmula disposta no Anexo II, item 2, desta Lei.

§ 1º O valor da contrapartida financeira será indexada pela URM e expresso em moeda corrente nacional.

§ 2º Fp utilizado na fórmula de cobrança da OODC – TO estão definidos no Anexo I e Anexo II, item 2, da presente Lei.

Art. 16. A OODC – TO, somente será permitida para edificações de uso não residencial.

Parágrafo único. A OODC – TOm será limitada pela Taxa de Permeabilidade do Solo – TO, que não sofrerá alteração no Anexo II – Quadro de Uso e Ocupação do Solo, no PDDU.

Seção VI

Dos Procedimentos Administrativos

Art. 17. O licenciamento de edificações objeto da OODC deverá ser acompanhado pelo projeto arquitetônico, contemplando todas as exigências urbanísticas contidas no PDDU para a Zona em que esta inserida a edificação, junto ao órgão competente de fiscalização e licenciamentos de obras.

Art. 18. A solicitação do Alvará de Licença de Construção, Reforma, Conservação e Demolição com OODC, dar-se-á por meio de processo administrativo, instruído com os documentos definidos pelo Código de Obras do Município.

Art. 19. Estando em condições de aprovação, o órgão competente de fiscalização e licenciamentos de obras enviará o processo administrativo a que alude o artigo 17, da presente Lei, ao Gabinete do Secretário Municipal de Fazenda, informando os elementos necessários ao cálculo da contrapartida, a saber:

I – OODC – IA:

a) At = área total do terreno;

b) DELTA IA = diferença entre o IAp, desde que não tenha excedido o valor do IAm, estabelecida na Lei Complementar n.º 3, de 2014 de acordo com a Zona em que se situa o imóvel, representado em forma de percentual (%);

c) Fp= fator de planejamento.

II – OODC – TO:

a) At = área total do terreno;

b) DELTA TO = diferença entre TOp, desde que não tenha excedido o valor da TOM estabelecida pela Lei Complementar n.º 3, de 2014 de acordo com a Zona em que se situa o imóvel, representado em forma de percentual (%);



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO BORGES DE MEDEIROS

Rua Bento Martins, nº 2619, CEP: 97501-520 – URUGUAIANA – RS

Telefone: (55) 3412-5977

Home Page: www.uruguaiana.rs.leg.br E-mail: expediente@uruguaiana.rs.leg.br



c) Fp= fator de planejamento.

Art. 20. A SEFAZ efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à OODC, utilizando as fórmulas expressas no Anexo II, itens 1 e 2I, desta Lei, conforme o caso.

§ 1º Definido o valor da contrapartida financeira, o Poder Executivo Municipal expedirá a respectiva Certidão de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

§ 2º Após a quitação do valor total ou da primeira parcela da contrapartida financeira relativa à OODC, o processo administrativo será remetido ao órgão competente de fiscalização e licenciamentos de obras para a emissão do Alvará de Licença de Construção, Reforma, Conservação e Demolição.

CAPÍTULO II DAS CONTRAPARTIDAS

Seção I

Do Pagamento

Art. 21. A contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da OODC, deverá sempre corresponder ao valor econômico indexado pela URM vigente no Município, com base nas fórmulas de cálculo estabelecidas no Anexo II da presente Lei.

§ 1º O pagamento, em moeda nacional corrente, do valor da contrapartida financeira, deverá ser efetuado dentro do prazo de até trinta dias da data da expedição da certidão da OODC, pelo beneficiário do imóvel.

§ 2º O pagamento a que se refere o § 1º deste artigo, poderá ser efetuado em parcela única ou em até doze parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo estabelecido para o pagamento da parcela única.

§ 3º No pagamento parcelado da contrapartida financeira, as parcelas mensais serão corrigidas com base no índice de correção monetária da URM.

§ 4º A expedição do Alvará de Licença de Construção, Reforma, Conservação e Demolição, objeto da OODC, somente se dará após a quitação total da contrapartida financeira.

§ 5º É facultado, ao beneficiário, a quitação antecipada das parcelas da contrapartida.

Art. 22. O pagamento da contrapartida não isenta o beneficiário de cumprimento de medidas atenuantes ou compensatórias, quando o imóvel estiver sujeito ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e ao Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV – e/ou Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto do Meio Ambiente – EIA/RIMA – ou quando for enquadrado como Polo Gerador de Tráfego – PGT.

Seção II

Da Aplicação dos Recursos

Art. 23. Os recursos auferidos com a adoção da OODC e de alteração de uso serão aplicados com as seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

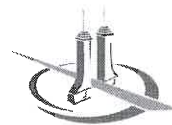


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO BORGES DE MEDEIROS

Rua Bento Martins, nº 2619, CEP: 97501-520 – URUGUAIANA – RS

Telefone: (55) 3412-5977

Home Page: www.uruguaiana.rs.leg.br E-mail: expediente@uruguaiana.rs.leg.br



IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 24. Os recursos auferidos da aplicação da OODC serão recolhidos em conta específica, a ser aberta pela SEFAZ, para atender o determinado no artigo 23.

Art. 25. A utilização dos recursos auferidos pela OODC deve ser autorizada pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Rural e Ambiental.

CAPÍTULO III

DA DESISTÊNCIA E DA ALTERAÇÃO NA PROPRIEDADE

Art. 26. A OODC poderá ser cancelada mediante a solicitação de desistência pelo proprietário do imóvel, através de processo administrativo específico.

§ 1º O exercício do direito de desistência mencionado no *caput* deste artigo decairá no prazo de noventa dias após a emissão da Certidão de OODC.

§ 2º A devolução da contrapartida financeira paga será efetuada pelo Município no exercício seguinte, em doze parcelas.

§ 3º O Alvará de Licença para a Construção, Reforma, Conservação e Demolição correspondente ao objeto da OODC a que alude o *caput* deste artigo, tornar-se-á nulo.

Art. 27. É vedada a transferência, em qualquer hipótese, de IA e TO adquiridos por meio da OODC.

CAPÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 28. O descumprimento ao disposto nesta Lei acarretará em:

I – indeferimento do pedido, quando a instrução do processo administrativo correspondente estiver deficiente;

II – cancelamento do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição; e

III – ação demolitória da área excedente ao IA e/ou TO, caso a construção erigida em descumprimento ao projeto aprovado ultrapassar o IAm e/ou TOM.

Art. 29. A falta ou atraso no pagamento das parcelas da OODC sujeitará o infrator ao pagamento de multa conforme os artigos 140, 141, 142 e 143, da Lei n.º 2.413, de 6 de agosto de 1993, que estabelece o Código Tributário do Município, consolida a Legislação Tributária, e dá outras providências.

Art. 30. Será inscrito na Dívida Ativa do Município o valor não pago correspondente à OODC.

Art. 31. Caso o IA e/ou TO do projeto executado ultrapasse o IA e/ou o TO utilizado para a cobrança da OODC, deverá ser feita a substituição do projeto para a regularização da área irregular, mediante pagamento de OODC da parte excedente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE URUGUAIANA

PALÁCIO BORGES DE MEDEIROS

Rua Bento Martins, nº 2619, CEP: 97501-520 – URUGUAIANA – RS

Telefone: (55) 3412-5977

Home Page: www.uruguaiana.rs.leg.br E-mail: expediente@uruguaiana.rs.leg.br



Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo só poderá ser aplicado na regularização de edificações com Alvará de Licença de Construção, reforma, Conservação e Demolição válido e cujo IA e/ou TO executados, não ultrapassem o IAm e/ou Tom, respectivamente.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 32. Fazem parte desta Lei, o Anexo I – Quadro de Índices da OODC, Anexo II – Fórmulas das OODC e Anexo III – Mapa 13 – Uso e ocupação do Solo da Lei Complementar n.º 3, de 2014.

Art. 33. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

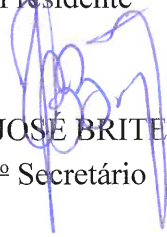
Gabinete da Presidência da Câmara Municipal de Uruguaiana, em 1º de outubro de 2019.


Ver.^a ZULMA RODRIGUES ANCINELLO

Presidente

À sanção do Poder Executivo.

Data supra.


Ver. VILSON JOSÉ BRITES BORGES

1º Secretário