Câmara Municipal
Fls. 001

ESTADO DA PARAÍBA

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

Cabedelo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/2024

DO PREFEITO MUNICIPAL – REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE E CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SANCIONADA
LC Nº 95 /2024
VISTO

DATA: 08 de novembro de 2024.

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 002

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO

MENSAGEM GP N° _____/2024.

Cabedelo/PB, em 06 de novembro de 2024.

Senhor Presidente,
Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de submeter à elevada consideração dessa Augusta Casa Legislativa o **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**, que ***"REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".***

Em linhas gerais, o presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo regulamentar o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que é um instrumento de grande importância para este Município.

Por fim, cabe destacar que o referido instituto está previsto no inciso VII do artigo 72, da Lei Complementar nº 87/2024 (Plano Diretor do Município de Cabedelo) como instrumento jurídico e urbanístico da política municipal.

Nestas condições, conto com o apoio unânime dos Senhores (as) Vereadores (as) que compõem essa Casa Legislativa, para aprovação desta proposição, uma vez que a matéria é de relevante e inquestionável interesse público.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores (as), protestos de elevado respeito e consideração.

EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
PREFEITO EM EXERCÍCIO

Excelentíssimo Senhor.
Vereador Evilásio Cavalcanti
MD. Presidente em exercício da
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
N E S TA

RECEBIDO
Secretaria Legislativa
Câmara Municipal de Cabedelo(PB)
Às 11:30 hs. Em: 08/11/2024
VISTO

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 003

AO EXPEDIENTE
Em: 12/11/2024
Presidente

CONSTOU NO EXPEDIENTE
DISTRIBUÍDO
Em: 12/11/2024
1º Secretária

1º Turno
APROVADA
PLENÁRIO
17/12/2024

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011 /2024.
(DO PREFEITO MUNICIPAL)

DISTRIBUÍDO
AVULSOS
[via eletrônica]
Em 12/11/2024
1º Secretário

REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

2º Turno
APROVADA
PLENÁRIO
17/12/2024

A Câmara Municipal decreta:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica regulamentado o instituto jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e o art. 96 da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 2º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento da OODC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV).

CAPÍTULO II
DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal), é a concessão emitida pelo Município de Cabedelo para que o proprietário de um imóvel possa edificar acima dos índices de aproveitamento básicos e até o limite dos índices de aproveitamento máximos estabelecidos para as Zonas no Código do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira.

§ 1º A OODC objetiva adensar áreas já dotadas de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, bem como captar recursos financeiros que serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 004

Urbano (FDU) e aplicados em ações de ordenamento e estruturação da ocupação urbana.

§ 2º A OODC poderá ser utilizada em todos os imóveis localizados no município de Cabedelo, nos termos do Plano Diretor Municipal, desde que atendam aos requisitos estabelecidos no § 3º deste artigo.

§ 3º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

§ 4º A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pela Secretaria de Infraestrutura, mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

Art. 4º Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com os objetivos estabelecidos na Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 5º O pagamento da OODC aplica-se aos empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional, conforme projeto aprovado, inclusive em reforma com acréscimo de área, em alteração durante a obra ou em regularização, com exceção de obras públicas de responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, que são isentas desse pagamento.

§ 1º A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser paga à vista ou em até 8 (oito) parcelas, conforme disposições deste artigo.

§ 2º A expedição do Habite-se do empreendimento somente será realizada após a quitação integral dos valores referentes à OODC para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 3º O valor referente à OODC será fixado no ato de emissão do Alvará do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 4º Iniciado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta Lei Complementar será incorporada ao lote.

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 005

Art. 6º No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga, que poderá ser aproveitada pelo mesmo requerente em um outro imóvel.

§ 1º Para utilização em outro imóvel, os valores pagos deverão ser corrigidos, considerando a relação entre o valor do metro quadrado do imóvel de origem e do novo imóvel que receberá o potencial adicional.

§ 2º A utilização do potencial adicional em outro imóvel estará limitada ao índice de aproveitamento máximo da zona em que esse novo lote se insere.

§ 3º Os valores pagos deverão ser corrigidos no tempo, utilizando-se para isso o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo, considerando a data de pagamento da última parcela ou do pagamento integral, até a data da emissão do novo Alvará.

§ 4º O saldo devedor deverá ser pago para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 5º O prazo para a utilização dos valores pagos pelo requerente será de 3 (três) anos contados a partir da emissão do primeiro boleto referente à OODC.

Art. 7º A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvem outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor do Município de Cabedelo.

CAPÍTULO III
DO CÁLCULO DE VALOR DE CONTRAPARTIDA A SER COBRADO

Art. 8º No cálculo da cobrança para o aumento de índices de aproveitamento adota-se a fórmula $CP = 0{,}40 \times D \times Vt \times FIS \times FVU \times A$, onde:

I – CP é o valor da contrapartida da construção adicional, em valores correntes;

II – D é o Fator de Desembolso;

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 006

III – Vt é o valor por metro quadrado construído conforme a Planta Genérica de Valores – PGV;

IV – FIS é o Fator de Interesse Social;

V – FVU é o Fator de Vitalidade Urbana;

VI – A é a área construída adicional acima do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º O imóvel que não dispuser de valor constante na PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Receita.

§ 2º O Fator de Desembolso (D) será igual a 0,8 (oito décimos) para a forma de pagamento prevista no inciso I do art. 9º, e igual a 1,0 (um) para as formas de pagamento previstas nos incisos II ao VI do art. 9º desta Lei Complementar.

§ 3º Os Fatores de Interesse Social (FIS) e de Vitalidade Urbana (FVU), presentes na fórmula, estão definidos no quadro constante no Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 9º A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC, uma vez atendidos os requisitos dessa Lei Complementar, poderá ser feita mediante:

I – pecúnia, como regra;

II – custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para se alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

III – custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e às necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;

IV – doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;

V – urbanização de áreas públicas;

VI – outros meios, definidos em legislação municipal específica.

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 007

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II ao VI deste artigo, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.

§ 2º A escolha da contrapartida ficará a critério do Poder Executivo Municipal, devendo observar os princípios e objetivos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 10. A contrapartida feita mediante custeio de obras poderá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, no qual deverá ficar prevista a forma de conversão dos valores.

§ 1º A contrapartida feita por meio de custeio de obras será feita mediante o requerimento por escrito do interessado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) e o aceite do Poder Público Municipal, por meio da Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS).

§ 2º A conversão dos valores da OODC em custeio de obras deverá garantir a equivalência e a compatibilidade de valores, por meio de produção de projetos arquitetônico e complementares, além de orçamento baseado em tabelas de referência oficiais e reconhecidas por órgão público, devendo ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH).

§ 3º Caso os valores em custeio de obras sejam inferiores ao valor total da OODC, a diferença deverá ser paga, pelo beneficiário, em pecúnia.

§ 4º Caso os valores de custeio de obras superarem o que foi estabelecido para o valor da OODC requerida, os valores excedentes poderão ser utilizados pelo beneficiário para o pagamento de outras outorgas onerosas.

§ 5º O valor excedente não será objeto de restituição, compensação ou qualquer outra forma de transação que não se dê, exclusivamente, quanto a valores devidos a título de outorga onerosa.

§ 6º O prazo para a utilização do valor excedente pelo interessado para o pagamento de outras outorgas onerosas será de 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura do termo de transação de conversão dos valores de outorga em obras.

§ 7º O crédito relativo ao valor excedente não poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros.

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 008

§ 8º Fica a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) responsável por firmar Termo de Transação de Conversão dos Valores de Outorga Onerosa em Obras com o particular interessado, após aprovação da proposta.

§ 9º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá elaborar e publicar no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo a relação de obras públicas de interesse social que poderão ser executadas pelos devedores de outorgas onerosas, atendendo às finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de forma a receber propostas de particulares quanto ao interesse na realização das obras e posterior celebração da transação de conversão.

§ 10. A relação das obras públicas a ser elaborada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá prever, no mínimo: projeto básico, todos os projetos complementares necessários, cronograma físico financeiro contendo planilha orçamentária, memorial descritivo e planilhas de cálculo do BDI, além de outras exigências técnicas específicas que se façam necessárias em função da obra a ser executada.

§ 11. As obras regulamentadas por este artigo serão acompanhadas, controladas e fiscalizadas pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), que deverão emitir um Termo de Recebimento.

§ 12. Após emissão do Termo de Recebimento pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), deverá ser informado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), a qual procederá com a emissão do termo de quitação da obrigação assumida pelo interessado na OODC, para expedição da carta de habite-se.

§ 13. O termo de quitação, de que trata o parágrafo anterior, deverá ser encaminhado para conhecimento da Secretaria da Receita (SEREC).

CAPÍTULO IV
DAS PENALIDADES

Art. 11. A falta de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) sujeita o infrator às seguintes penalidades:

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 009

I – atualização monetária, multa e juros incidentes sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência da Prefeitura Municipal de Cabedelo recolhidos com atraso;

II – inscrição do valor não pago correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) na Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Cabedelo;

III – impossibilidade de renovação do alvará, com seu respectivo cancelamento.

§ 1º A ausência de pagamento, de que trata o caput deste artigo, será identificada pela Secretaria da Receita (SEREC), que comunicará à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) para aplicação das penalidades previstas.

§ 2º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente pela Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12. Os casos omissos serão submetidos à análise da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano por decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal) e pela presente Lei Complementar.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em sentido contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 06 de novembro de 2024; 202º da Independência, 134º da República e 67º da Emancipação Política Cabedelense.

EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
PREFEITO EM EXERCÍCIO

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 010

ANEXO ÚNICO

Quadro de índices do Fator de Interesse Social (FIS) e do Fator de Vitalidade Urbana (FVU) para fins de cálculo da OODC

Fator redutor	Objetivo	Critério	Índice
Fator de Interesse Social (FIS)	Estimular a construção de habitação social em áreas bem localizadas a partir da isenção da outorga onerosa para esse fim	Empreendimento destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social	0,00
		Equipamentos culturais e turísticos, exceto aqueles destinados à estadia transitória	0,25
		Hospitais e universidades	0,50
		Demais empreendimentos	1,00
Fator de Vitalidade Urbana (FVU)	Estimular a construção de empreendimentos que mesclem usos habitacionais e comerciais no mesmo lote, promovendo maior vitalidade urbana	Empreendimento que mescla usos residenciais (R1 a R6) com comércios e serviços (vicinais ou de bairro), com térreo não residencial	0,80
		Demais empreendimentos	1,00

Assinado por 1 pessoa: EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB e informe o código E59D-659E-5B70-54BB

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 011

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: E59D-659E-5B70-54BB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✔ EDVALDO MANOEL DE LIMA NETO (CPF 013.XXX.XXX-18) em 08/11/2024 10:07:17 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://cabedelo.1doc.com.br/verificacao/E59D-659E-5B70-54BB

EM BRANCO

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 012

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

SECRETARIA LEGISLATIVA

Gabinete da Secretária

CERTIDÃO - DISTRIBUIÇÃO

(Projeto de Lei Complementar Nº 011/2024)
(Do Prefeito Municipal em Exercício Edvaldo Neto)

Certifico, nos termos do art. 106, inciso I, do Regimento Interno desta Casa (Resolução nº 158/2006), que verificando o que está disponibilizado no acervo do SAPL, bem como nos arquivos da Secretaria Legislativa até a data de hoje, **não existe outra proposição que possa abarcar conteúdo semelhante (análogo ou conexo) ao da propositura em epígrafe.**

Certifico, ainda, baseando-se na matéria que foi apresentada, ao verificar o acervo da Legislação Municipal, **não foi possível identificar norma vigente** com teor idêntico ao da propositura mencionada.

Atesto a veracidade da presente certidão.

Cabedelo (PB), 18/11/2024.

Isaak de Andrade Cavalcanti
Analista Legislativo

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 013

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

SECRETARIA LEGISLATIVA
DESPACHO

[Regimento Interno com a redação dada pela RES nº 236/2020]

(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 011/2024)
(Do Prefeito Municipal em exercício, Edvaldo Neto)

PRAZO DE EMENDAS (05 DIAS ÚTEIS) – art. 105, parágrafo único do RI, contados da distribuição dos avulsos, por meio eletrônico.

Esgotado o prazo para oferecimento de emendas, **de ordem do Senhor Presidente**, determino a distribuição, por meio eletrônico, de cópia da propositura epigrafada à **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO** para o exame de admissibilidade, quanto à constitucionalidade e juridicidade, nos termos dos artigos 32, inciso I; 48, inciso I; 106, inciso II, do RI.

TRAMITAÇÃO – REGIME DE PRIORIDADE
PRAZO PARECER (15 DIAS) – art. 47, inciso II, do RI.

Esgotados os prazos concedidos às Comissões, retornem-se os autos à Presidência, nos termos do art. 107 do RI.

Em 18/11/24.

THAYANE FERNANDES
Secretária Legislativa

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Ciente.
Designo Relator o Vereador

Em 18/11/24

Ver. JOSÉ PEREIRA
PRESIDENTE

RELATOR DESIGNADO – [ciente]

Em 18/11/24

VEREADOR RELATOR

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 014

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
"Comissão de Constituição, Justiça e Redação"

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 011/2024

REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR: Prefeito em exercício Edvaldo Neto.
RELATOR: Vereador José Pereira

P A R E C E R

I - RELATÓRIO

A Comissão de Constituição, Justiça e Redação recebe para análise e parecer o **Projeto de Lei Complementar n° 011/2024**, da lavra do Senhor Prefeito em exercício, Edvaldo Neto, e que, **"**REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**".**

A propositura constou no Expediente da Sessão Ordinária do dia 12 de novembro de 2024, oportunidade em que foram distribuídos os avulsos para conhecimento dos parlamentares e oferecimento de emendas, nos termos do parágrafo único do art. 105, da Resolução n° 158/2006 (Regimento Interno da Casa).

No prazo legal não foram apresentadas emendas pelos parlamentares.

Instrução processual em termos. Tramitação na forma regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei de iniciativa do Chefe em exercício do Poder Executivo Municipal, tem por objetivo regulamentar o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, instrumento de grande importância para este município.

Solicita ainda, apoio unânime desta Casa Legislativa para aprovação da propositura dado o relevante interesse público que se apresenta.

POSIÇÃO DA RELATORIA

Primordialmente, ao analisamos o Projeto de Lei Complementar nº 011/2024, compete-nos indagarmos se a presente matéria legislativa afronta a competência dos demais entes da União.

A Constituição da República Federativa do Brasil dispõe que compete privativamente à União legislar sobre matérias arroladas no art. 22 e, concorrentemente, aos Estados, Distrito Federal e a própria União no art. 24, do próprio texto constitucional. Com efeito, a Constituição da República Federativa do Brasil trouxe rol das competências municipais para legislar, no Capítulo IV, consoante segue colacionado:

> Art. 30. Compete aos Municípios:
> I - legislar sobre assuntos de interesse local;
> II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

A legitimidade de iniciativa do processo legislativo deve guardar estrito respeito aos ditames legais, vez que o vício de iniciativa é, em muitos casos, o principal motivo para que o controle de constitucionalidade declare a inconstitucionalidade de normas.

Nesse contexto, destacamos que o projeto em testilha enquadra-se no rol de iniciativas privativas do Chefe do poder Executivo conforme disposto no art. 44, da Lei Orgânica Municipal:

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 016

> Art. 44. Compete privativamente ao Prefeito Municipal a iniciativa das leis que versem sobre:
> (...)
> II - organização administrativa, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos;

Consequentemente, não há vício de iniciativa que obstaculize a propositura em apreço, sendo, pois, legitimado para o lançamento do competente projeto em testilha, encontrando resguardo constitucional, bem como no tocante a legalidade e juridicidade, vez que não viola qualquer lei que obstaculize seu regular processamento.

Quanto a técnica legislativa, percebe-se sintonia aos imperativos da Lei Complementar nº 095/98 na estrutura, articulação e redação.

Quanto ao teor, o direito de construir é regulamentado no Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002, art. 1.299 ao art. 1.313, logo, tem forte base legal, assim, entende-se relevante a propositura, para crescimento, em todos os aspectos, da sociedade cabedelense.

Nestas circunstâncias, diante de todo o exposto, opino indubitavelmente pela admissibilidade e aprovação do **Projeto de Lei Complementar n° 011/2024**, na sua forma original, dado ao interesse púbico que encerra.

É o voto.

Sala das Comissões, em 03 de 12 de 2024.

Ver. José Pereira
Relator

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 017

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
"Comissão de Constituição, Justiça e Redação"

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição, Justiça e Redação, nos termos do Voto do Senhor Relator, Vereador José Pereira, opina, indubitavelmente pela Constitucionalidade, Juridicidade e tramitação do **Projeto de Lei Complementar n° 011/2024**, na sua forma original, dado ao interesse púbico que encerra.

É o parecer.

Sala das Comissões, em 03 de 12 de 2024.

Ver. José Pereira
Presidente/Relator

Ver. Divino Felizardo
Membro/Suplente

Ver. Hérlon Cabral
Membro

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 018

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

SECRETARIA LEGISLATIVA
DESPACHO

[Regimento Interno com a redação dada pela RES nº 236/2020]

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 011/2024
(Do Prefeito Municipal em exercício Edvaldo Neto)

À Comissão de Políticas Públicas Municipais para exame e parecer, na forma regimental.

TRAMITAÇÃO – REGIME DE PRIORIDADE
PRAZO PARECER (15 DIAS) – art. 47, inciso II, do RI.

Em, 03 / 12 / 24

THAYANE FERNANDES
Secretária Legislativa

COMISSÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPAIS
(art. 32, inciso III, do RI)

Ciente.
Designo Relator o Vereador _____

Em, 03 / 12 / 24

Ver. IVÂNIO "DA MIRAMAR"
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

RELATOR DESIGNADO – [ciente]

Em, 03 / 12 / 24

VEREADOR RELATOR

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 019

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
"Comissão de Políticas Públicas Municipais"

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/2024.

REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR: Prefeito Municipal em exercício, Edvaldo Neto.
RELATOR: Vereador Ivânio (da Miramar).

P A R E C E R

I - RELATÓRIO

A Comissão de Políticas Públicas Municipais recebe para análise e parecer o **Projeto de Lei Complementar n°011/2024**, de iniciativa do ilustre Prefeito Municipal em exercício, Edvaldo Neto, que "REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A propositura constou no Expediente da Sessão Ordinária do dia 12 de novembro de 2024, oportunidade onde foram distribuídos os avulsos para conhecimento dos parlamentares.

No prazo legal, art. 94, inciso I c/c o art. 105, parágrafo único da Resolução nº 158/2006 (Regimento Interno da Casa), não foram apresentadas emendas.

A propositura obteve parecer favorável quanto aos aspectos jurídicos constitucionais no âmbito da CCJR conforme parecer retro.

Instrução processual em termos. Tramitação na forma regimental.

É o relatório.

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 020

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei de iniciativa do Chefe em exercício do Poder Executivo Municipal, tem por objetivo regulamentar o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, instrumento de grande importância para este município.

POSIÇÃO DA RELATORIA

A proposta legislativa em comento obteve parecer favorável quanto aos aspectos constitucional, jurídico-legal junto a Comissão de Constituição, Justiça e Redação conforme se verifica no parecer retro. Nos termos do art. 48, II, da Resolução nº 158/2006 (Regimento Interno da Casa), compete-nos, pois, analisar o mérito a que a matéria estiver afeta.

Tal propositura se justifica, tendo em vista as necessidades das melhorias para atender necessidades do município e da sociedade.

Desta forma, compreendo que a propositura em exame é pertinente e oportuna e de relevante e inquestionável interesse público, tomando como norte as satisfatórias justificativas levantadas pelo autor.

Nestas condições, opino favoravelmente pela **Aprovação** do **Projeto de Lei Complementar n° 011/2024**, nos termos do Parecer da CCJR, dado ao interesse público que encerra.

É o voto.

Sala das Comissões, em 03 / 12 2024.

Vereador Ivânio (da Miramar)
Relator

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 021

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Políticas Públicas Municipais, na conformidade do voto do Senhor Relator, Vereador Ivânio (da Miramar), opina pela aprovação do **Projeto de Lei Complementar nº 011/2024**, nos termos do Parecer da CCJR, dado ao interesse que encerra.

É o parecer.

Sala das Comissões, em 03 /12 / 2024.

Ver. Ivânio (da Miramar)
Vice-Presidente/ Relator

Ver. Divino Eclizardo
Membro Suplente

Ver. Junior Paulo
Membro

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 022

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

Rua Estudante Paulo M. Guimarães, 324 - Praia Formosa
Telefone: (83) 98795-8225
contato@cmcabedelo.pb.gov.br

Legislatura 2021-2024

SESSÃO:	38ª SESSÃO ORDINÁRIA DA 4ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 15ª LEG.		
MATÉRIA:	PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR		
INSTITUIÇÃO:	EXECUTIVO MUNICIPAL	NÚMERO:	011/2024
PROPOSITOR:	PREFEITO MUNICIPAL	DATA:	17/12/2024
P. DA SESSÃO:	ANDRÉ COUTINHO	HORA:	20:06:42
TIPO VOTAÇÃO:	MAIORIA ABSOLUTA	PRESENTES:	13

VEREADOR	PARTIDO	PRESENÇA	VOTO
ANDRÉ COUTINHO	AVT	PRESENTE	SIM
EDVALDO NETO	AVT	PRESENTE	SIM
EVILASIO CAVALCANTI	AVT	PRESENTE	SIM
JOSE PEREIRA	AVT	PRESENTE	SIM
DIVINO FELIZARDO	PT	PRESENTE	SIM
ALEX LUCENA	UNIAO	PRESENTE	SIM
FERNANDO SOBRINHO	UNIAO	PRESENTE	SIM
JOEDSON DINHO	AVT	AUSENTE	AUS
HERLON CABRAL	PL	PRESENTE	AUS
IVANIO DA MIRAMAR	PRB	AUSENTE	AUS
JANDERSON BRITO	MDB	PRESENTE	SIM
JUNIOR PAULO	SOLID	PRESENTE	SIM
MARCIO SILVA	UNIAO	PRESENTE	SIM
REINALDO REY	PT	PRESENTE	SIM
WAGNER SOLANENSE	PV	PRESENTE	SIM

APROVADO	SIM	12
	NÃO	0
	ABS	0

TURNO:	2 TURNOS
TRAMITE:	1° TURNO

PRESIDENTE DA SESSÃO

Ementa:

Projeto de Lei Complementar nº 011/2024 Do Prefeito Municipal - Regulamenta a outorga onerosa do direito de construir no Município de Cabedelo, e dá outras providências.
Quórum: Maioria Absoluta
Votação: Nominal

Câmara Municipal de Cabedelo
RECEBIDO EM 17/12/2024
PLENÁRIO
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
PRESIDENTE

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

REQUERIMENTO Nº 425 /2024
(Do Vereador Márcio Silva)

APROVADA
PLENÁRIO
17/12/2024
Presidente

Senhor Presidente,

REQUEIRO a Vossa Excelência, após ouvido o Plenário, nos termos do § 2° do art. 118, do Regimento Interno da Casa *(Resolução n° 158/2006, com a redação dada pela Resolução n° 186/2009)*, que seja dispensado do intervalo de turnos para apreciação imediata, em segundo turno de discussão e votação, pelo Plenário desta Casa Legislativa, os ***Projetos de Leis Complementares n°s. 009, 010 e 011/2024 - do Prefeito Municipal***, haja vista que as matérias são de amplo conhecimento dos parlamentares e de interesse público inquestionável.

Cabedelo (PB), 17 de dezembro de 2024.

Ver. MÁRCIO SILVA
Requerente

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 024

CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

Rua Estudante Paulo M. Guimarães, 324 - Praia Formosa
Telefone: (83) 98795-8225
contato@cmcabedelo.pb.gov.br

Legislatura 2021-2024

SESSÃO:	38ª SESSÃO ORDINÁRIA DA 4ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 15ª LEG.		
MATÉRIA:	PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR		
INSTITUIÇÃO:	EXECUTIVO MUNICIPAL	NÚMERO:	011/2024
PROPOSITOR:	PREFEITO MUNICIPAL	DATA:	17/12/2024
P. DA SESSÃO:	ANDRÉ COUTINHO	HORA:	21:31:10
TIPO VOTAÇÃO:	MAIORIA ABSOLUTA	PRESENTES:	13

VEREADOR	PARTIDO	PRESENÇA	VOTO
ANDRÉ COUTINHO	AVT	PRESENTE	SIM
EDVALDO NETO	AVT	PRESENTE	SIM
EVILASIO CAVALCANTI	AVT	PRESENTE	AUS
JOSE PEREIRA	AVT	PRESENTE	SIM
DIVINO FELIZARDO	PT	PRESENTE	SIM
ALEX LUCENA	UNIAO	PRESENTE	SIM
FERNANDO SOBRINHO	UNIAO	PRESENTE	SIM
JOEDSON DINHO	AVT	AUSENTE	AUS
HERLON CABRAL	PL	PRESENTE	AUS
IVANIO DA MIRAMAR	PRB	AUSENTE	AUS
JANDERSON BRITO	MDB	PRESENTE	SIM
JUNIOR PAULO	SOLID	PRESENTE	SIM
MARCIO SILVA	UNIAO	PRESENTE	SIM
REINALDO REY	PT	PRESENTE	SIM
WAGNER SOLANENSE	PV	PRESENTE	SIM

APROVADO	SIM	11
	NÃO	0
	ABS	0

TURNO:	2 TURNOS
TRAMITE:	2° TURNO

PRESIDENTE DA SESSÃO

Ementa:

Projeto de Lei Complementar nº 011/2024 Do Prefeito Municipal - Regulamenta a outorga onerosa do direito de construir no Município de Cabedelo, e dá outras providências.
Quórum: Maioria Absoluta
Votação: Nominal

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 025

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO

SECRETARIA LEGISLATIVA
Gabinete da Secretária

C E R T I D Ã O

(Projeto de Lei Complementar nº 011/2024)
(Do Prefeito Municipal)

Certifico que a propositura acima epigrafada foi **APROVADA** pelo Plenário, na forma original, em dois turnos de discussão e votação, 1º turno por 12 (doze) votos favoráveis, registrando-se 03 (três) ausências; 2º turno por 11 (onze) votos favoráveis, registrando-se 04 (quatro) ausências na Sessão Ordinária do dia 17/12/2024.

Em, 18/12/2024.

IRIS CRISTINA MACÊDO DE FARIAS
Diretora de Assuntos Legislativos

Atesto a veracidade da presente certidão.

Em, 18/12/2024.

THAYANE BEZERRA FERNANDES
Secretária Legislativa

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 026

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
"Casa Vereadora Graça Rezende"

OFÍCIO GPC/SL Nº 799/2024

Cabedelo (PB), 18 de dezembro de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor
VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
MD. Prefeito Municipal.
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO (PB)
Cabedelo/PB

2ª VIA

Assunto: Encaminhamento de Autógrafo.

Senhor Prefeito,

Através do presente, encaminho-lhe para sanção, nos termos do art. 51, da Lei Orgânica Municipal e na forma do **Autógrafo nº 089/2024** o **Projeto de Lei Complementar nº 011/2024**, da lavra de Vossa Excelência, e que "REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS." aprovado pelo Plenário desta Casa Legislativa, na forma original, em dois turnos de discussão e votação, na Sessão Ordinária do dia 17 de dezembro do corrente ano, nos termos regimentais.

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me:

Cordialmente,

Ver. ANDRÉ COUTINHO
Presidente

Procuradoria Geral do Município de Cabedelo
Recebido em 20/12/2024

Endereço: Rua Estudante Paulo Maia Guimarães, 324 – Praia Formosa – Cabedelo-PB – CEP: 58.101.160
CGC nº 09.220.922/0001-89
E-mail: cmc.pb.gov@gmail.com
www.camaracabedelo.pb.gov.br

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 027

ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
"Casa Vereadora Graça Rezende"

AUTÓGRAFO Nº 089/2024
AO PROJETO DE LEI COMPLEMETAR Nº 011/2024
(Do Prefeito Municipal)

AUTÓGRAFO
CONFORME APROVADO PELO PLENÁRIO
Sessão do dia: 17 / 12 / 2024
VISTO

REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal decreta:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica regulamentado o instituto jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e o art. 96 da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 2º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento da OODC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV).

CAPÍTULO II
DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal), é a concessão emitida pelo Município de Cabedelo para que o proprietário de um imóvel possa edificar acima dos índices de aproveitamento básicos e até o limite dos índices de aproveitamento máximos estabelecidos para as Zonas no Código do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira.

§ 1º A OODC objetiva adensar áreas já dotadas de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, bem como captar recursos financeiros que serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU) e aplicados em ações de ordenamento e estruturação da ocupação urbana.

§ 2º A OODC poderá ser utilizada em todos os imóveis localizados no município de Cabedelo, nos termos do Plano Diretor Municipal, desde que atendam aos requisitos estabelecidos no § 3º deste artigo.

§ 3º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 028

sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

§ 4º A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pela Secretaria de Infraestrutura, mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

Art. 4º Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com os objetivos estabelecidos na Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 5º O pagamento da OODC aplica-se aos empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional, conforme projeto aprovado, inclusive em reforma com acréscimo de área, em alteração durante a obra ou em regularização, com exceção de obras públicas de responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, que são isentas desse pagamento.

§ 1º A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser paga à vista ou em até 8 (oito) parcelas, conforme disposições deste artigo.

§ 2º A expedição do Habite-se do empreendimento somente será realizada após a quitação integral dos valores referentes à OODC para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 3º O valor referente à OODC será fixado no ato de emissão do Alvará do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 4º Iniciado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta Lei Complementar será incorporada ao lote.

Art. 6º No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga, que poderá ser aproveitada pelo mesmo requerente em um outro imóvel.

§ 1º Para utilização em outro imóvel, os valores pagos deverão ser corrigidos, considerando a relação entre o valor do metro quadrado do imóvel de origem e do novo imóvel que receberá o potencial adicional.

§ 2º A utilização do potencial adicional em outro imóvel estará limitada ao índice de aproveitamento máximo da zona em que esse novo lote se insere.

§ 3º Os valores pagos deverão ser corrigidos no tempo, utilizando-se para isso o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo, considerando a data de pagamento da última parcela ou do pagamento integral, até a data da emissão do novo Alvará.

§ 4º O saldo devedor deverá ser pago para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 029

§ 5º O prazo para a utilização dos valores pagos pelo requerente será de 3 (três) anos contados a partir da emissão do primeiro boleto referente à OODC.

Art. 7º A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvem outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor do Município de Cabedelo.

CAPÍTULO III
DO CÁLCULO DE VALOR DE CONTRAPARTIDA A SER COBRADO

Art. 8º No cálculo da cobrança para o aumento de índices de aproveitamento adota-se a fórmula $CP = 0{,}40 \times D \times Vt \times FIS \times FVU \times A$, onde:

I – CP é o valor da contrapartida da construção adicional, em valores correntes;

II – D é o Fator de Desembolso;

III – Vt é o valor por metro quadrado construído conforme a Planta Genérica de Valores – PGV;

IV – FIS é o Fator de Interesse Social;

V – FVU é o Fator de Vitalidade Urbana;

VI – A é a área construída adicional acima do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º O imóvel que não dispuser de valor constante na PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Receita.

§ 2º O Fator de Desembolso (D) será igual a 0,8 (oito décimos) para a forma de pagamento prevista no inciso I do art. 9º, e igual a 1,0 (um) para as formas de pagamento previstas nos incisos II ao VI do art. 9º desta Lei Complementar.

§ 3º Os Fatores de Interesse Social (FIS) e de Vitalidade Urbana (FVU), presentes na fórmula, estão definidos no quadro constante no Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 9º A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC, uma vez atendidos os requisitos dessa Lei Complementar, poderá ser feita mediante:

I – pecúnia, como regra;

II – custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para se alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 080

III – custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e às necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;

IV – doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;

V – urbanização de áreas públicas;

VI – outros meios, definidos em legislação municipal específica.

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II ao VI deste artigo, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.

§ 2º A escolha da contrapartida ficará a critério do Poder Executivo Municipal, devendo observar os princípios e objetivos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 10. A contrapartida feita mediante custeio de obras poderá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, no qual deverá ficar prevista a forma de conversão dos valores.

§ 1º A contrapartida feita por meio de custeio de obras será feita mediante o requerimento por escrito do interessado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) e o aceite do Poder Público Municipal, por meio da Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS).

§ 2º A conversão dos valores da OODC em custeio de obras deverá garantir a equivalência e a compatibilidade de valores, por meio de produção de projetos arquitetônico e complementares, além de orçamento baseado em tabelas de referência oficiais e reconhecidas por órgão público, devendo ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH).

§ 3º Caso os valores em custeio de obras sejam inferiores ao valor total da OODC, a diferença deverá ser paga, pelo beneficiário, em pecúnia.

§ 4º Caso os valores de custeio de obras superarem o que foi estabelecido para o valor da OODC requerida, os valores excedentes poderão ser utilizados pelo beneficiário para o pagamento de outras outorgas onerosas.

§ 5º O valor excedente não será objeto de restituição, compensação ou qualquer outra forma de transação que não se dê, exclusivamente, quanto a valores devidos a título de outorga onerosa.

§ 6º O prazo para a utilização do valor excedente pelo interessado para o pagamento de outras outorgas onerosas será de 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura do termo de transação de conversão dos valores de outorga em obras.

§ 7º O crédito relativo ao valor excedente não poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros.

§ 8º Fica a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) responsável por firmar Termo de Transação de Conversão dos Valores de Outorga Onerosa em Obras com o particular interessado, após aprovação da proposta.

§ 9º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá elaborar e publicar no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo a relação de obras públicas de interesse social que poderão ser executadas pelos devedores de outorgas onerosas, atendendo às finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de forma a receber propostas de particulares quanto ao interesse na realização das obras e posterior celebração da transação de conversão.

§ 10. A relação das obras públicas a ser elaborada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá prever, no mínimo: projeto básico, todos os projetos complementares necessários, cronograma físico financeiro contendo planilha orçamentária, memorial descritivo e planilhas de cálculo do BDI, além de outras exigências técnicas específicas que se façam necessárias em função da obra a ser executada.

§ 11. As obras regulamentadas por este artigo serão acompanhadas, controladas e fiscalizadas pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), que deverão emitir um Termo de Recebimento.

§ 12. Após emissão do Termo de Recebimento pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), deverá ser informado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), a qual procederá com a emissão do termo de quitação da obrigação assumida pelo interessado na OODC, para expedição da carta de habite-se.

§ 13. O termo de quitação, de que trata o parágrafo anterior, deverá ser encaminhado para conhecimento da Secretaria da Receita (SEREC).

CAPÍTULO IV
DAS PENALIDADES

Art. 11. A falta de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I – atualização monetária, multa e juros incidentes sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência da Prefeitura Municipal de Cabedelo recolhidos com atraso;

II – inscrição do valor não pago correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) na Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Cabedelo;

III – impossibilidade de renovação do alvará, com seu respectivo cancelamento.

§ 1º A ausência de pagamento, de que trata o caput deste artigo, será identificada pela Secretaria da Receita (SEREC), que comunicará à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) para aplicação das penalidades previstas.

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 032

§ 2º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente pela Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12. Os casos omissos serão submetidos à análise da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano por decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal) e pela presente Lei Complementar.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em sentido contrário.

Cabedelo (PB), 18 de dezembro de 2024.

Ver. ANDRÉ COUTINHO
Presidente

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 033

ANEXO ÚNICO

Quadro de índices do Fator de Interesse Social (FIS) e do Fator de Vitalidade Urbana (FVU) para fins de cálculo da OODC

Fator redutor	Objetivo	Critério	Índice
Fator de Interesse Social (FIS)	Estimular a construção de habitação social em áreas bem localizadas a partir da isenção da outorga onerosa para esse fim	Empreendimento destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social	0,00
		Equipamentos culturais e turísticos, exceto aqueles destinados à estadia transitória	0,25
		Hospitais e universidades	0,50
		Demais empreendimentos	1,00
Fator de Vitalidade Urbana (FVU)	Estimular a construção de empreendimentos que mesclem usos habitacionais e comerciais no mesmo lote, promovendo maior vitalidade urbana	Empreendimento que mescla usos residenciais (R1 a R6) com comércios e serviços (vicinais ou de bairro), com térreo não residencial	0,80
		Demais empreendimentos	1,00

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 034

PUBLICAÇÃO
DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO
Prefeitura Municipal de Cabedelo-PB
Do Dia 26 / 12 / 2024
VISTO

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 95 De 23 de dezembro de 2024.

REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica regulamentado o instituto jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e o art. 96 da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 2º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento da OODC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV).

CAPÍTULO II
DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal), é a concessão emitida pelo Município de Cabedelo para que o proprietário de um imóvel possa edificar acima dos índices de aproveitamento básicos e até o limite dos índices

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 035

de aproveitamento máximos estabelecidos para as Zonas no Código do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira.

§ 1º A OODC objetiva adensar áreas já dotadas de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, bem como captar recursos financeiros que serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU) e aplicados em ações de ordenamento e estruturação da ocupação urbana.

§ 2º A OODC poderá ser utilizada em todos os imóveis localizados no município de Cabedelo, nos termos do Plano Diretor Municipal, desde que atendam aos requisitos estabelecidos no § 3º deste artigo.

§ 3º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

§ 4º A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pela Secretaria de Infraestrutura, mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

Art. 4º Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com os objetivos estabelecidos na Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 5º O pagamento da OODC aplica-se aos empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional, conforme projeto aprovado, inclusive em reforma com acréscimo de área, em alteração durante a obra ou em regularização, com exceção de obras públicas de responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, que são isentas desse pagamento.

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 036

§ 1º A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser paga à vista ou em até 8 (oito) parcelas, conforme disposições deste artigo.

§ 2º A expedição do Habite-se do empreendimento somente será realizada após a quitação integral dos valores referentes à OODC para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 3º O valor referente à OODC será fixado no ato de emissão do Alvará do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 4º Iniciado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta Lei Complementar será incorporada ao lote.

Art. 6º No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga, que poderá ser aproveitada pelo mesmo requerente em um outro imóvel.

§ 1º Para utilização em outro imóvel, os valores pagos deverão ser corrigidos, considerando a relação entre o valor do metro quadrado do imóvel de origem e do novo imóvel que receberá o potencial adicional.

§ 2º A utilização do potencial adicional em outro imóvel estará limitada ao índice de aproveitamento máximo da zona em que esse novo lote se insere.

§ 3º Os valores pagos deverão ser corrigidos no tempo, utilizando-se para isso o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo, considerando a data de pagamento da última parcela ou do pagamento integral, até a data da emissão do novo Alvará.

§ 4º O saldo devedor deverá ser pago para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 5º O prazo para a utilização dos valores pagos pelo requerente será de 3 (três) anos contados a partir da emissão do primeiro boleto referente à OODC.

Art. 7º A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvem outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 037

desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor do Município de Cabedelo.

CAPÍTULO III
DO CÁLCULO DE VALOR DE CONTRAPARTIDA A SER COBRADO

Art. 8º No cálculo da cobrança para o aumento de índices de aproveitamento adota-se a fórmula $CP = 0{,}40 \times D \times Vt \times FIS \times FVU \times A$, onde:

I – CP é o valor da contrapartida da construção adicional, em valores correntes;

II – D é o Fator de Desembolso;

III – Vt é o valor por metro quadrado construído conforme a Planta Genérica de Valores – PGV;

IV – FIS é o Fator de Interesse Social;

V – FVU é o Fator de Vitalidade Urbana;

VI – A é a área construída adicional acima do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º O imóvel que não dispuser de valor constante na PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Receita.

§ 2º O Fator de Desembolso (D) será igual a 0,8 (oito décimos) para a forma de pagamento prevista no inciso I do art. 9º, e igual a 1,0 (um) para as formas de pagamento previstas nos incisos II ao VI do art. 9º desta Lei Complementar.

§ 3º Os Fatores de Interesse Social (FIS) e de Vitalidade Urbana (FVU), presentes na fórmula, estão definidos no quadro constante no Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 9º A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC, uma vez atendidos os requisitos dessa Lei Complementar, poderá ser feita mediante:

I – pecúnia, como regra;

II – custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 038

econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para se alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

III – custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e às necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;

IV – doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;

V – urbanização de áreas públicas;

VI – outros meios, definidos em legislação municipal específica.

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II ao VI deste artigo, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.

§ 2º A escolha da contrapartida ficará a critério do Poder Executivo Municipal, devendo observar os princípios e objetivos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 10. A contrapartida feita mediante custeio de obras poderá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, no qual deverá ficar prevista a forma de conversão dos valores.

§ 1º A contrapartida feita por meio de custeio de obras será feita mediante o requerimento por escrito do interessado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) e o aceite do Poder Público Municipal, por meio da Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS).

§ 2º A conversão dos valores da OODC em custeio de obras deverá garantir a equivalência e a compatibilidade de valores, por meio de produção de projetos arquitetônico e complementares, além de orçamento baseado em tabelas de referência oficiais e reconhecidas por órgão público, devendo ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH).

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 039

§ 3º Caso os valores em custeio de obras sejam inferiores ao valor total da OODC, a diferença deverá ser paga, pelo beneficiário, em pecúnia.

§ 4º Caso os valores de custeio de obras superarem o que foi estabelecido para o valor da OODC requerida, os valores excedentes poderão ser utilizados pelo beneficiário para o pagamento de outras outorgas onerosas.

§ 5º O valor excedente não será objeto de restituição, compensação ou qualquer outra forma de transação que não se dê, exclusivamente, quanto a valores devidos a título de outorga onerosa.

§ 6º O prazo para a utilização do valor excedente pelo interessado para o pagamento de outras outorgas onerosas será de 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura do termo de transação de conversão dos valores de outorga em obras.

§ 7º O crédito relativo ao valor excedente não poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros.

§ 8º Fica a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) responsável por firmar Termo de Transação de Conversão dos Valores de Outorga Onerosa em Obras com o particular interessado, após aprovação da proposta.

§ 9º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá elaborar e publicar no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo a relação de obras públicas de interesse social que poderão ser executadas pelos devedores de outorgas onerosas, atendendo às finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de forma a receber propostas de particulares quanto ao interesse na realização das obras e posterior celebração da transação de conversão.

§ 10. A relação das obras públicas a ser elaborada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá prever, no mínimo: projeto básico, todos os projetos complementares necessários, cronograma físico financeiro contendo planilha orçamentária, memorial descritivo e planilhas de cálculo do BDI, além de outras exigências técnicas específicas que se façam necessárias em função da obra a ser executada.

§ 11. As obras regulamentadas por este artigo serão acompanhadas, controladas e fiscalizadas pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 040

Infraestrutura (SEINFRA), que deverão emitir um Termo de Recebimento.

§ 12. Após emissão do Termo de Recebimento pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), deverá ser informado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), a qual procederá com a emissão do termo de quitação da obrigação assumida pelo interessado na OODC, para expedição da carta de habite-se.

§ 13. O termo de quitação, de que trata o parágrafo anterior, deverá ser encaminhado para conhecimento da Secretaria da Receita (SEREC).

CAPÍTULO IV
DAS PENALIDADES

Art. 11. A falta de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I – atualização monetária, multa e juros incidentes sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência da Prefeitura Municipal de Cabedelo recolhidos com atraso;

II – inscrição do valor não pago correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) na Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Cabedelo;

III – impossibilidade de renovação do alvará, com seu respectivo cancelamento.

§ 1º A ausência de pagamento, de que trata o caput deste artigo, será identificada pela Secretaria da Receita (SEREC), que comunicará à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) para aplicação das penalidades previstas.

§ 2º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente pela Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo.

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 042

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12. Os casos omissos serão submetidos à análise da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano por decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal) e pela presente Lei Complementar.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em sentido contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 23 de dezembro de 2024; 202º da Independência, 135º da República e 68º da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO:83973354472
Assinado de forma digital por VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO:83973354472
Dados: 2024.12.26 12:43:58 -03'00'

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 042

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO ÚNICO

Quadro de índices do Fator de Interesse Social (FIS) e do Fator de Vitalidade Urbana (FVU) para fins de cálculo da OODC

Fator redutor	Objetivo	Critério	Índice
Fator de Interesse Social (FIS)	Estimular a construção de habitação social em áreas bem localizadas a partir da isenção da outorga onerosa para esse fim	Empreendimento destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social	0,00
		Equipamentos culturais e turísticos, exceto aqueles destinados à estadia transitória	0,25
		Hospitais e universidades	0,50
		Demais empreendimentos	1,00
Fator de Vitalidade Urbana (FVU)	Estimular a construção de empreendimentos que mesclem usos habitacionais e comerciais no mesmo lote, promovendo maior vitalidade urbana	Empreendimento que mescla usos residenciais (R1 a R6) com comércios e serviços (vicinais ou de bairro), com térreo não residencial	0,80
		Demais empreendimentos	1,00

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 043

DIÁRIO OFICIAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO

Edição Eletrônica instituída pela Lei nº2.318/2023 | Cabedelo, 26 de Dezembro de 2024 | Edição Nº 202

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Lei nº 2 425 — De 23 de dezembro de 2024.

ESTABELECE REGRAS PARA UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS SITUADAS NA FAIXA DE AREIA DAS PRAIAS DO MUNICÍPIO DE CABEDELO/PB, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam estabelecidas as regras a serem cumpridas pelos estabelecimentos comerciais, hotéis, pousadas, restaurantes, lanchonetes, quiosques e bares, estes devidamente legalizados e registrados na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Portos, bem como os condomínios e prédios residenciais, para utilização e ocupação de áreas públicas situadas na faixa de areia das praias do município de Cabedelo/PB, com mesas, cadeiras, guarda-sóis e similares.

Parágrafo único. As mesas, cadeiras, guarda-sóis e similares de que trata esta Lei devem ser instaladas observando as seguintes regras:

I – ser móveis e desmontáveis,
II – só podem permanecer instaladas durante as horas em que forem utilizadas;
III – não impedir a livre circulação de pessoas e o acesso às praias;
IV – ser colocadas na faixa de areia a partir das 06 (seis) horas e retirado até às 19 (dezenove) horas, não sendo permitida a pernoite no local.

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º Os estabelecimentos comerciais, hoteis, pousadas, restaurantes, lanchonetes, quiosques e bares, bem como os condomínios e prédios residenciais poderão instalar nas áreas públicas situadas na faixa de areia das praias do município de Cabedelo/PB e deixar à disposição de seus usuários até 10 (dez) conjuntos de equipamentos de mesas com guarda-sóis, sendo cada um com até 4 (quatro) cadeiras e similares.

§ 1º Acima do limite estabelecido no caput deste artigo, os estabelecimentos comerciais, hotéis, pousadas, restaurantes, lanchonetes, quiosques e bares, bem como os condomínios e prédios residenciais, deverão disponibilizar os equipamentos de acordo com a demanda de ocupação do dia, até o limite máximo de 50 (cinquenta) mesas com guarda-sóis, conforme o caso.

§ 2º As mesas e guarda-sóis poderão possuir uma dimensão máxima de um metro quadrado.

§ 3º Para a garantia do fluxo de transeuntes, a disposição das mesas, cadeiras, guarda-sóis e similares na faixa de areia deverá formar corredores com largura contínua nunca inferior a 02 (dois) metros.

§ 4º É vedado o bloqueio de acesso às passarelas, devendo a passagem ser mantida desobstruída por toda a sua extensão até a beira-mar.

§ 5º A altura máxima para a instalação das mesas, cadeiras, guarda-sóis e similares será o de metade da faixa de areia, a partir da linha da maré mais alta do dia, de maneira a garantir o livre passeio das pessoas e possíveis veículos.

Art. 3º Fica terminantemente vedado o uso e ocupação da área de vegetação de restinga, bem como das áreas de preservação permanente – APP's, estando o infrator sujeito às penalidades previstas na legislação ambiental, além das estabelecidas por esta Lei.

Art. 4º Os estabelecimentos comerciais, hotéis, pousadas, restaurantes, lanchonetes, quiosques e bares, bem como os condomínios e prédios residenciais são responsáveis pelo recolhimento de todo resíduo da área ocupada, devendo ao final de cada dia recolher o lixo e realizar a limpeza da área.

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º A Secretaria Municipal de Uso e Ocupação do Solo –SECOS, juntamente com a Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria de Segurança Municipal e Defesa da Cidadania, ficarão responsáveis por fiscalizar o cumprimento da presente Lei.

Art. 6º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará o infrator às seguintes penalidades, sem prejuízo das sanções cíveis e penais cabíveis:

I – advertência, quando na primeira infração;
II – apreensão das mesas, cadeiras, guarda-sóis e similares, no caso de segunda ou demais infrações.

§ 1º A advertência, prevista no inciso I deste artigo, será realizada pela Secretaria Municipal de Uso e Ocupação do Solo – SECOS, que fará a anotação no cadastro de registro de infração do Órgão.

§ 2º Verificada a segunda ou demais infrações, a Secretaria Municipal de Uso e Ocupação do Solo – SECOS acionará a Guarda Metropolitana de Cabedelo, através da Secretaria de Segurança Municipal e Defesa da Cidadania, para que promova a apreensão das mesas, cadeiras, guarda-sóis e similares.

§ 3º A apreensão de que trata o inciso II deste artigo deverá constar em Termo lavrado pela Guarda Metropolitana de Cabedelo, através da Secretaria de Segurança Municipal e Defesa da Cidadania, com as seguintes informações:

I – especificação do objeto apreendido;
II – estado de conservação do objeto apreendido;
III – quantidade do objeto apreendido;
IV – demais características pertinentes.

§ 4º O infrator será notificado no prazo de até 05 (cinco) dias da apreensão e terá um prazo de até 15 (quinze) dias, contados a partir do dia de recebimento da notificação, para apresentação de sua defesa, que será apreciada pela Secretaria Municipal de Uso e Ocupação do Solo – SECOS.

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

§ 5º Em caso de deferimento da defesa, os objetos apreendidos serão restituídos aos proprietários.

§ 6º Em caso de indeferimento da defesa, os equipamentos apreendidos ficarão à disposição do Poder Executivo Municipal, que poderá doar a instituições sem fins lucrativos, mediante processo administrativo a ser regulamento por Decreto Municipal.

Art. 7º O Poder Executivo poderá regulamentar a presente Lei em todos os aspectos necessários à sua efetivação.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contrárias.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 23 de dezembro de 2024; 202º da Independência, 135º da República e 68º da Emancipação Política Cabedelense

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO 859733 54477

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 044

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 23 de dezembro de 2024; 202º da Independência, 135º da República e 68º da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

de aproveitamento máximos estabelecidos para as Zonas no Código do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira.

§ 1º A OODC objetiva adensar áreas já dotadas de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, bem como captar recursos financeiros que serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU) e aplicados em ações de ordenamento e estruturação da ocupação urbana.

§ 2º A OODC poderá ser utilizada em todos os imóveis localizados no município de Cabedelo, nos termos do Plano Diretor Municipal, desde que atendam aos requisitos estabelecidos no § 3º deste artigo.

§ 3º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

§ 4º A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pela Secretaria de Infraestrutura, mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

Art. 4º Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com os objetivos estabelecidos na Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 5º O pagamento da OODC aplica-se aos empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional, conforme projeto aprovado, inclusive em reforma com acréscimo de área, em alteração durante a obra ou em regularização, com exceção de obras públicas de responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, que são isentas desse pagamento.

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 95 De 23 de dezembro de 2024.

REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica regulamentado o instituto jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e o art. 96 da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 2º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento da OODC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV).

CAPÍTULO II
DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal), é a concessão emitida pelo Município de Cabedelo para que o proprietário de um imóvel possa edificar acima dos índices de aproveitamento básicos e até o limite dos índices

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser paga à vista ou em até 8 (oito) parcelas, conforme disposições deste artigo.

§ 2º A expedição do Habite-se do empreendimento somente será realizada após a quitação integral dos valores referentes à OODC para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 3º O valor referente à OODC será fixado no ato de emissão do Alvará do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 4º Iniciado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta Lei Complementar será incorporada ao lote.

Art. 6º No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga, que poderá ser aproveitada pelo mesmo requerente em um outro imóvel.

§ 1º Para utilização em outro imóvel, os valores pagos deverão ser corrigidos, considerando a relação entre o valor do metro quadrado do imóvel de origem e do novo imóvel que receberá o potencial adicional.

§ 2º A utilização do potencial adicional em outro imóvel estará limitada ao índice de aproveitamento máximo da zona em que esse novo lote se insere.

§ 3º Os valores pagos deverão ser corrigidos no tempo, utilizando-se para isso o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo, considerando a data de pagamento da última parcela ou do pagamento integral, até a data da emissão do novo Alvará.

§ 4º O saldo devedor deverá ser pago para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU).

§ 5º O prazo para a utilização dos valores pagos pelo requerente será de 3 (três) anos contados a partir da emissão do primeiro boleto referente à OODC.

Art. 7º A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvem outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 045

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor do Município de Cabedelo.

CAPÍTULO III
DO CÁLCULO DE VALOR DE CONTRAPARTIDA A SER COBRADO

Art. 8º No cálculo da cobrança para o aumento de índices de aproveitamento adota-se a fórmula $CP = 0,40 \times D \times Vt \times FIS \times FVU \times A$, onde:

I – CP é o valor da contrapartida da construção adicional, em valores correntes;
II – D é o Fator de Desembolso;
III – Vt é o valor por metro quadrado construído conforme a Planta Genérica de Valores – PGV;
IV – FIS é o Fator de Interesse Social;
V – FVU é o Fator de Vitalidade Urbana;
VI – A é a área construída adicional acima do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º O imóvel que não dispuser de valor constante na PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Receita.
§ 2º O Fator de Desembolso (D) será igual a 0,8 (oito décimos) para a forma de pagamento prevista no inciso I do art. 9º, e igual a 1,0 (um) para as formas de pagamento previstas nos incisos II ao VI do art. 9º desta Lei Complementar.
§ 3º Os Fatores de Interesse Social (FIS) e de Vitalidade Urbana (FVU), presentes na fórmula, estão definidos no quadro constante no Anexo Único desta Lei Complementar.

Art. 9º A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC, uma vez atendidos os requisitos dessa Lei Complementar, poderá ser feita mediante:

I – pecúnia, como regra;
II – custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para se alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;
III – custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e às necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;
IV – doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;
V – urbanização de áreas públicas;
VI – outros meios, definidos em legislação municipal específica.

§ 1º Nos casos previstos nos incisos II ao VI deste artigo, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.
§ 2º A escolha da contrapartida ficará a critério do Poder Executivo Municipal, devendo observar os princípios e objetivos da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 10. A contrapartida feita mediante custeio de obras poderá ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal, no qual deverá ficar prevista a forma de conversão dos valores.

§ 1º A contrapartida feita por meio de custeio de obras será feita mediante o requerimento por escrito do interessado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) e o aceite do Poder Público Municipal, por meio da Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS).
§ 2º A conversão dos valores da OODC em custeio de obras deverá garantir a equivalência e a compatibilidade de valores, por meio de produção de projetos arquitetônico e complementares, além de orçamento baseado em tabelas de referência oficiais e reconhecidas por órgão público, devendo ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH).

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Caso os valores em custeio de obras sejam inferiores ao valor total da OODC, a diferença deverá ser paga, pelo beneficiário, em pecúnia.
§ 4º Caso os valores de custeio de obras superarem o que foi estabelecido para o valor da OODC requerida, os valores excedentes poderão ser utilizados pelo beneficiário para o pagamento de outras outorgas onerosas.
§ 5º O valor excedente não será objeto de restituição, compensação ou qualquer outra forma de transação que não se dê, exclusivamente, quanto a valores devidos a título de outorga onerosa.
§ 6º O prazo para a utilização do valor excedente pelo interessado para o pagamento de outras outorgas onerosas será de 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura do termo de transação de conversão dos valores de outorga em obras.
§ 7º O crédito relativo ao valor excedente não poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros.
§ 8º Fica a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) responsável por firmar Termo de Transação de Conversão dos Valores de Outorga Onerosa em Obras com o particular interessado, após aprovação da proposta.
§ 9º A Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá elaborar e publicar no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo a relação de obras públicas de interesse social que poderão ser executadas pelos devedores de outorgas onerosas, atendendo às finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de forma a receber propostas de particulares quanto ao interesse na realização das obras e posterior celebração da transação de conversão.
§ 10. A relação das obras públicas a ser elaborada pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) deverá prever, no mínimo: projeto básico, todos os projetos complementares necessários, cronograma físico financeiro contendo planilha orçamentária, memorial descritivo e planilhas de cálculo do BDI, além de outras exigências técnicas específicas que se façam necessárias em função da obra a ser executada.
§ 11. As obras regulamentadas por este artigo serão acompanhadas, controladas e fiscalizadas pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), que deverão emitir um Termo de Recebimento.
§ 12. Após emissão do Termo de Recebimento pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLAH) ou Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA), deverá ser informado à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), a qual procederá com a emissão do termo de quitação da obrigação assumida pelo interessado na OODC, para expedição da carta de habite-se.
§ 13. O termo de quitação, de que trata o parágrafo anterior, deverá ser encaminhado para conhecimento da Secretaria da Receita (SEREC).

CAPÍTULO IV
DAS PENALIDADES

Art. 11. A falta de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I – atualização monetária, multa e juros incidentes sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência da Prefeitura Municipal de Cabedelo recolhidos com atraso;
II – inscrição do valor não pago correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) na Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Cabedelo;
III – impossibilidade de renovação do alvará, com seu respectivo cancelamento.

§ 1º A ausência de pagamento, de que trata o caput deste artigo, será identificada pela Secretaria da Receita (SEREC), que comunicará à Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) para aplicação das penalidades previstas.
§ 2º As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente pela Secretaria do Controle do Uso e Ocupação do Solo.

Câmara Municipal de Cabedelo
Fls. 046

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12. Os casos omissos serão submetidos à análise da Câmara Técnica de Licenciamento Urbano por decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal) e pela presente Lei Complementar.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em sentido contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 23 de dezembro de 2024; 202º da Independência, 135º da República e 68º da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO ÚNICO

Quadro de índices do Fator de Interesse Social (FIS) e do Fator de Vitalidade Urbana (FVU) para fins de cálculo da OODC

Fator redutor	Objetivo	Critério	Índice
Fator de Interesse Social (FIS)	Estimular a construção de habitação social em áreas bem localizadas a partir da isenção da outorga onerosa para esse fim	Empreendimento destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social	0,00
		Equipamentos culturais e turísticos, exceto aqueles destinados à estadia transitória	0,25
		Hospitais e universidades	0,50
		Demais empreendimentos	1,00
Fator de Vitalidade Urbana (FVU)	Estimular a construção de empreendimentos que mesclem usos habitacionais e comerciais no mesmo lote, promovendo maior vitalidade urbana	Empreendimento que mescla usos residenciais (R1 a R6) com comércios e serviços (vicinais ou de bairro), com térreo não residencial	0,80
		Demais empreendimentos	1,00

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

Lei Complementar nº 96 De 23 de dezembro de 2024.

REGULAMENTA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica regulamentado o exercício do Direito de Preempção no município de Cabedelo, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e nos arts. 92 a 95, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor de Cabedelo).

Art. 2º O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 3º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I – execução de programas e projetos habitacionais populares e de interesse social;
II – regularização fundiária;
III – constituição de reserva fundiária;
IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural *ou paisagístico*.

Parágrafo único. Os imóveis apontados pelo Poder Público Municipal para exercer o Direito de Preempção poderão estar enquadrados em uma ou mais das finalidades enumeradas nos incisos I a VIII deste artigo.

Art. 4º O Direito de Preempção poderá ser aplicado em todo o território municipal, em imóveis com interesse público, conforme especificado no art. 3º desta Lei Complementar, a ser objeto de laudo técnico justificativo elaborado pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, o qual deverá ser homologado através de Decreto Municipal.

Art. 5º Após a homologação do laudo técnico justificativo, o Poder Executivo, através da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, notificará o proprietário do imóvel, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da publicação do Decreto de que trata o art. 4º desta Lei Complementar, sobre a intenção do Direito de Preempção, nos termos do referido Decreto.

§ 1º Quando notificado pelo Poder Executivo, o proprietário deverá declarar ao Município, no prazo de 15 (quinze) dias, se tem intenção de alienar onerosamente, bem como se há terceiros interessados na compra do imóvel.
§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada pelo proprietário acompanhada dos seguintes documentos:

I – proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
II – endereço do proprietário para recebimento de comunicações;