LEI N.º 3.418, DE 11 DE SETEMBRO DE 2015.

"Regulamenta o Art. 145 da Lei nº. 3.034, de 01 de julho de 2008, que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir."

O Povo do Município de Pedro Leopoldo por seus representantes legais aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir nos termos do Art. 145 da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008.

Art. 2º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir refere-se ao exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico definido no Anexo I da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único. O direito de construir de que trata o presente artigo deverá atender ao limite do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Máximo definido no Anexo I da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008.

Art. 3º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser exercida na Zona Central (ZC) e na Zona de Adensamento Médio I (ZAM I).

Art. 4º. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será permitida em obras novas e obras em execução de uso residencial, econômico, institucional ou misto.

§1º. Define-se como obra nova aquela que ainda não se encontra iniciada, para a qual o proprietário deve solicitar a Aprovação de Projeto Inicial.

§2º. Define-se como obra em execução aquela iniciada em decorrência de projeto arquitetônico previamente aprovado, para a qual o proprietário deve solicitar Aprovação de Projeto com Acréscimo de Área.

Art. 5º. O início da execução de obra nova ou do acréscimo de área somente será permitido após a aprovação do projeto arquitetônico, da expedição do Alvará de Construção e do pagamento do valor da contrapartida financeira, de acordo com o estabelecido no Termo de Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que deverá ser assinado pelo requerente e Município.

PROCURADORIA

Parágrafo Único. O Termo de Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir conterá todas as condições de aplicação do instituto disposto no Art. 1°. da presente Lei e sua assinatura é obrigatória para a concessão do benefício.

Art. 6°. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada em processos de regularização de obra irregular disposta em lei, quando constatada a execução de área construída além do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico, mediante parecer favorável das secretarias municipais de Planejamento Urbano, Meio Ambiente e Obras e Serviços Públicos, desde que observadas as condições de que trata o Art. 3°. da presente Lei.

CAPÍTULO I
DO PROCESSO DA SOLICITAÇÃO E DA ANÁLISE DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 7°. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser solicitada mediante requerimento destinado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, com o pedido de aprovação do projeto arquitetônico, mediante apresentação da documentação relacionada no ANEXO I da presente Lei, no Setor de Protocolos da Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo.

Art. 8°. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano analisará o requerimento e informará ao requerente sobre a necessidade de correção do projeto arquitetônico apresentado, conforme diretrizes e parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal.

Art. 9°. Estando o projeto arquitetônico em análise apto à aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano encaminhará o pedido de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir às Secretarias Municipais de Meio Ambiente e Obras e Serviços Públicos para parecer.

§1°. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente deverá notificar o requerente sobre a necessidade de Licenciamento Ambiental.

§2°. Em caso de licenciamento em órgão ambiental estadual ou federal, as Secretarias Municipais de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, emitirão parecer informando sobre as condições de aprovação do empreendimento face à legislação urbanística municipal.

§3°. A aprovação do projeto arquitetônico e a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir ficam condicionadas à apresentação da licença/dispensa do órgão ambiental competente, caso seja necessário.

Art. 10. Após parecer favorável das secretarias citadas no Art. 9°. desta Lei, será elaborado o Termo de Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que estabelecerá o valor da contrapartida financeira a ser paga, sendo o requerente notificado para assinatura.

CONTADORIA

§1°. Após a notificação para a assinatura do Termo e ciência do valor da contrapartida financeira a ser paga, o requerente terá o prazo de 30 (trinta) dias para o seu pagamento, ou apresentação de recurso da Decisão da Secretaria no prazo de 10 (dez) dias.

§2°. O Recurso disposto no §1° deste artigo será analisado em instância final por uma comissão especial composta por 03 membros, sendo 01 (um) membro da Procuradoria Jurídica, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Meio Ambiental e 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Obras, todos nomeados pelo Executivo.

§3°. O valor da contrapartida financeira poderá ser pago de uma só vez, até 30 (trinta) dias após a assinatura do Termo de Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou em até 03 parcelas iguais e sucessivas, à Secretaria Municipal de Fazenda, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

§4°. A aprovação do projeto arquitetônico e o Alvará de Construção serão expedidos somente após o pagamento integral da contrapartida financeira.

§5°. O pedido de aprovação do projeto arquitetônico e concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão imediatamente indeferidos, em caso de descumprimento dos prazos estabelecidos neste artigo.

CAPÍTULO II
DO CÁLCULO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 11. O cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será efetuado com base na fórmula matemática estabelecida neste artigo, a saber:

CF = CAA x A x V
Sendo:
CF = Contrapartida Financeira;
CAA = Coeficiente de Aproveitamento Adicional, obtido pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento apresentado no projeto arquitetônico em análise e o Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico, definido no Anexo I da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008;
A = Área do lote;
V = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo para ITBI.

Art. 13. A soma do Coeficiente de Aproveitamento Adicional (CAA) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico não poderá exceder o limite do Coeficiente de Aproveitamento (CA) Máximo, definido no Anexo I da Lei Municipal 3.034, de 01 de julho de 2008.

PROCURADORIA

CAPÍTULO III
DA APLICAÇÃO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA CORRESPONDENTE À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 14. A contrapartida financeira correspondente à concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será aplicada pela Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo prioritariamente em:

I - Ações de regularização fundiária de assentamentos precários;

II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - Criação de espaços públicos de lazer;

V - Intervenção e requalificação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico;

VI - Execução de obras de infraestrutura urbana.

§1º. As propostas enquadradas no Inciso V do presente artigo deverão ser analisadas e aprovadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural.

§2º. São consideradas obras de infraestrutura urbana aquelas relacionadas à pavimentação e calçamento de vias públicas, drenagem pluvial, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgotamento sanitário, iluminação pública e rede de energia elétrica e domiciliar.

Art. 15. A contrapartida financeira correspondente à concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada de maneira complementar em obras de urbanização executadas com recursos diversos do orçamento municipal.

Art. 16. O Município, através da Secretaria de Planejamento Urbano, apresentará 03 (três) propostas de aplicação da contrapartida financeira, que serão analisadas pelo Conselho de Política Urbana.

§1º. As propostas apresentadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano serão colocadas em votação, sendo aprovada aquela que obtiver voto da maioria simples.

§2º. Caso não haja acordo entre os membros do Conselho acerca das propostas apresentadas, caberá ao Chefe do Executivo a definição da aplicação da contrapartida financeira.

Art. 17. O Município poderá receber, como pagamento pela concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a implantação de equipamentos urbanos e/ou a execução de obras, nos termos do Art. 14 da presente Lei.

PROCURADORIA GERAL PMPL

Parágrafo Único. Para viabilizar a opção referida no *caput* deste artigo, deverá haver equiparação entre o valor da outorga onerosa e o custo dos equipamentos urbanos a serem implantados, visando assegurar o equilíbrio financeiro da operação.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir não será permitida em áreas e imóveis compreendidos nos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 19. Em caso de descumprimento do projeto arquitetônico, bem como do disposto no Termo de Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, independente do pagamento da contrapartida financeira, o requerente estará sujeito à aplicação das multas dispostas na legislação urbanística municipal.

Art. 20. Os casos omissos a esta Lei serão avaliados pelo Conselho de Política Urbana, ouvidos os demais órgãos competentes.

Art. 21. O Poder Executivo poderá baixar atos regulamentares que se fizerem necessários à implementação desta Lei.

Art. 22. Para o cumprimento do disposto na presente Lei serão utilizadas as rubricas e dotações orçamentárias do Orçamento vigente do Município.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal, aos 11 de setembro de 2015.

ELOÍSA HELENA CARVALHO DE FREITAS PEREIRA
Prefeita do Município de Pedro Leopoldo

ANEXO I

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABERTURA DE PROTOCOLO DE APROVAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO E AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

I- Cópia simples do CPF do(s) proprietário(s) do imóvel;

II- Cópia simples da Carteira de Identidade do(s) proprietário(s) do imóvel;

III- Cópia simples da Certidão de Registro do Imóvel (CRI) atualizada;

IV- Cópia simples do documento de compra e venda do imóvel, em caso de imóvel cujo CRI não se encontre em nome do requerente;

V- Cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) com comprovante de pagamento do responsável pela elaboração do projeto arquitetônico;

VI- Cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) com comprovante de pagamento do responsável pela execução da obra;

VII- 01 jogo de pranchas assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico para análise;

VIII- 02 jogos de pranchas assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, após aprovação do projeto arquitetônico para expedição do Alvará de Construção;

IX- Requerimento de solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir informando o Coeficiente de Aproveitamento pretendido, de acordo com o projeto arquitetônico apresentado.

PROCURADORIA