PROJETO DE LEI Nº 4.609, DE 19 DE AGOSTO DE 2024

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Timóteo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO APROVA:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o instituto urbanístico da outorga onerosa do direito de construir, no Município de Timóteo, e dá outras providências.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC consiste no direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado pelo Município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

§ 2º A aplicação da OODC deverá observar a relação entre a densidade construtiva máxima prevista, os aspectos ambientais, culturais e paisagísticos e a capacidade da infraestrutura existente na área em for aplicada.

Art. 2º O potencial construtivo adicional, somente poderá ser utilizado nas zonas urbanas onde haja um coeficiente de aproveitamento básico e um máximo, de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º As zonas urbanas que poderão utilizar do potencial construtivo adicional, conforme estabelecido na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, estão estabelecidos no Anexo I desta Lei.

§ 2º Para fins desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

I - Coeficiente de Aproveitamento: é o valor numérico que deverá ser multiplicado pela área do lote para se obter a área máxima computável a construir, constituindo-se no potencial construtivo do lote;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: é a área máxima que se pode construir no lote sem necessidade da OODC ou sem a transferência de potencial construtivo;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é a área máxima que se pode construir no lote considerando a OODC, a transferência de potencial construtivo ou mediante a aplicação de práticas sustentáveis na construção de edificações.

Art. 3º É autorizada a construção acima do coeficiente básico permitido, limitada ao coeficiente máximo de aproveitamento, por intermédio da transferência de potencial construtivo, regulamentada em lei específica, e por intermédio da aplicação do Coeficiente Adicional a partir de Práticas Sustentáveis – CAPS, previsto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. As práticas sustentáveis e seus respectivos coeficientes adicionais, a forma de verificação, sua fiscalização e liberação da obra para fins de habite-se, são aqueles contidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 4º O potencial construtivo adicional será requerido simultaneamente com a solicitação de aprovação do projeto e posterior alvará de construção perante o órgão municipal competente.

§ 1º O órgão municipal competente procederá à análise da proposta apresentada e, em caso de parecer favorável, o processo será encaminhado ao órgão competente da Fazenda Pública, para proceder à emissão da respectiva guia de pagamento, conforme cálculo aprovado pelo departamento municipal de licenciamento de obras.

§ 2º Para os fins do atendimento ao disposto no presente artigo, será expedido regulamento que atribua competência aos órgãos municipais, além de definir o respectivo procedimento e prazos decorrentes do requerimento que se refere o caput.

Art. 5º A aquisição de potencial construtivo adicional se dará mediante contrapartida financeira ao Município.

§ 1º O órgão municipal competente intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor.

§ 2º A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e, sempre que possível, divulgada nos portais municipais da transparência e acesso à informação.

Art. 6º O cálculo da contrapartida financeira pelo potencial construtivo é baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB, estabelecido mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais – SINDUSCON/MG, e será calculado aplicando a fórmula matemática contida no Anexo II desta lei.

Parágrafo único. Poderá ser utilizado o coeficiente adicional obtido a partir da adoção de práticas sustentáveis, sendo limitado a 1,0, para amortização da contrapartida financeira, sendo neste caso, aplicada a fórmula matemática contida no Anexo III desta Lei.

Art. 7º O pagamento da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação da intimação, ou em até 3 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

§ 1º Se parcelado, o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da OODC deverá ser corrigido de acordo com o índice utilizado pela Fazenda Pública municipal para fins de atualizações de débitos tributários.

§ 2º O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira será expedido pelo órgão municipal competente.

§ 3º A solicitação de aprovação do projeto e posterior alvará de construção com solicitação de potencial construtivo adicional será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 8º Fica criada fonte de receita própria relacionada aos recursos pecuniários decorrentes da contrapartida a que se refere o artigo anterior, vinculada ao programa de trabalho e à dotação orçamentária recolhida diretamente para os fins de recebimento da contrapartida financeira.

§ 1º Os recursos de que trata o caput devem ser movimentados conforme diretrizes emitidas pelo órgão licenciador, a partir de autorização emitida pelo responsável pela ordenação da despesa.

§ 2º Os recursos de que trata o caput possuem destinação e finalidade exclusiva e não podem ser utilizados como suplementação orçamentária.

§ 3º O órgão municipal competente estabelecerá os procedimentos para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada neste artigo.

Art. 9º A expedição do certificado de conclusão de obra – “Habite-se” da respectiva obra que solicitou o potencial construtivo adicional ficará condicionado à comprovação da aplicação de práticas sustentáveis na construção, e/ou ao pagamento integral da contrapartida financeira, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

Art. 10. Caberá ao órgão municipal competente fornecer ao CONCIDADE de Timóteo todos os dados e informações disponíveis sobre o processo de compra de potencial construtivo adicional devidamente atualizados.

Art. 11. A validade da OODC está condicionada a validade do alvará de

construção.

Parágrafo único. Não caberá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização da OODC, no prazo previsto no caput deste artigo.

Art. 12. A OODC poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, cabendo ao proprietário do imóvel irregular requerer ao órgão municipal competente o pedido de regularização.

§ 1º Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização àqueles que não possuírem alvará de construção ou “Habite-se”.

§ 2º O órgão municipal competente, mediante regulamentação específica, estabelecerá os procedimentos necessários para a regularização.

§ 3º O recurso oriundo da regularização será depositado na conta corrente específica do tesouro municipal, conforme critérios estabelecidos no Art. 8º desta lei.

§ 4º A construção com área acima do permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico e pelo máximo naquelas zonas onde se incide, a partir da promulgação desta Lei, não será possível de regularização mediante uso da OODC.

Art. 13. Os recursos auferidos com a OODC serão aplicados exclusivamente nas seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

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

III - implementação de programas de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS);

IV - constituição de reserva fundiária;

V - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VII - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VIII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

IX - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 1º Os recursos serão aplicados conforme as ações específicas contidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias, de acordo com as finalidades contidas nesta Lei e especificadas no caput deste artigo.

§ 2º Até o final de cada exercício fiscal o Poder Executivo deverá publicar um demonstrativo específico sobre valor arrecadado, para os fins de promover as necessárias inclusões, nos instrumentos de planejamentos orçamentários subsequentes.

§ 3º Atendidos os pressupostos previstos nos parágrafos anteriores, será promovida a competente inclusão na proposição referente ao orçamento anual, conforme plano de aplicação analisado pelo CONCIDADE.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Timóteo 14 de agosto de 2024; 60º ano de emancipação político-administrativa.

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

ANEXO I
ZONAS, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
	PERMITIDO (BÁSICO)	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO
Zona Central (ZC)	4,0	6,0	8	12
Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2)	2,0	3,0	3	6
Zona Mista 3 (ZM-3)	2,0	3,0	3	6
Zona Mista 4 (ZM-4)	2,0	4,0	4	8

ANEXO II
CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

CF = AD x CUB x VI

Onde:
CF = Contrapartida financeira do proprietário, expressa em moeda circulante.
AD = Área que se deseja edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, em metros quadrados.
VI = Valor do Índice, adota-se para Zona Central (ZC), Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2), Zona Mista 3 (ZM-3) e Zona Mista 4 (ZM-4): 0,10
CUB = Custo Unitário Básico de Construção Civil no Estado de Minas Gerais, em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais.

ANEXO III
CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA COM ADOÇÃO DE PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS NA CONSTRUÇÃO

CF = [Cob – (CAb + CAPS)] x At x (VI x CUB)

Onde:
CF = Contrapartida financeira do proprietário, expressa em moeda circulante.
Cob = Coeficiente obtido no projeto
CAb = Coeficiente de Aproveitamento Básico
CAPS = Coeficiente Adicional por Práticas Sustentáveis At = área do terreno
VI = Valor do Índice, sendo adotado: Zona Central (ZC), Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2), Zona Mista 3 (ZM-3) e Zona Mista 4 (ZM-4): 0,10.
CUB: Custo Unitário Básico de Construção Civil no Estado de Minas Gerais, em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais.

MENSAGEM N.º 045, DE 14 DE AGOSTO DE 2024.

Ilustre Presidente da Câmara Municipal de Timóteo
Nobres Vereadores

Com nossos cordiais cumprimentos, serve o presente para remeter apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Timóteo.

Cumpre observar que a Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevista na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), é um instrumento de planejamento urbano que permite aos municípios arrecadar recursos financeiros para investir em melhorias urbanas, em troca da permissão para que proprietários de imóveis construam além do coeficiente de aproveitamento básico adotado pela municipalidade.

Neste particular, os recursos arrecadados a partir de tal instrumento pode ser utilizado para financiar a construção e a melhoria da infraestrutura urbana, tais ruas, praças, parques e outros equipamentos públicos, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população.

Além do mais, valendo-se da outorga onerosa do direito de construir o Município de Timóteo tem condições de gerenciar o crescimento urbano de forma mais ordenada e sustentável, inclusive com a promoção da redução nas desigualdades sociais e territoriais, como a execução e melhoria de infraestrutura em áreas mais carentes.

Inobstante, a outorga onerosa do direito de construir pode estimular a densificação urbana, ou seja, a construção de edifícios mais altos e com maior número de unidades habitacionais, em áreas já urbanizadas, reduzindo a expansão urbana desordenada e preservando áreas verdes

Dessarte, firmes no compromisso de estabelecer instrumentos de planejamento urbano, capazes de organizar melhor os espaços da cidade de modo a torná-la um lugar mais agradável para se viver, apresentamos o presente e pugnamos aos nobres edis pela sua aprovação.

Douglas Willkys

Prefeito de Timóteo