LEI COMPLEMENTAR N.° 49/2021

Dispõe sobre a regulamentação da outorga onerosa do direito de construir instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Luiz Alves e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, conforme as disposições desta Lei Complementar, com fundamento nos artigos 66 a 73 da Lei Complementar n.º 41, de 13 de setembro de 2021 - Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial do Município de Luiz Alves e Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 2º A outorga onerosa é o instrumento urbanístico e jurídico para possibilitar a concessão do direito de construir que poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite estabelecido pelo uso do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira, conforme previsão na Lei Complementar n.º 42, de 13 de setembro de 2021, em seu Anexo "Apêndice C".

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições:

I - beneficiário: o proprietário do imóvel, nos termos do Código de Obras, ou o dono do empreendimento, desde que devidamente autorizado pelo proprietário;

II - contrapartida financeira: valor econômico a ser pago pelo beneficiário ao Poder Executivo Municipal para viabilizar a concessão da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 3º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida respeitando:

I - as taxas de ocupação, os recuos, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidas na legislação urbanística vigente;

II - as condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos.

Art. 4º A contrapartida financeria que viabilizará a concessão da outorga onerosa será calculada utilizando a seguinte fórmula:

CF = VM x EA x FP

Sendo que:
CF: contrapartida financeira;
VM: valor do metro quadrado do terreno;
EA: edificabilidade adicional (diferença entre área projetada e a área permitida conforme coeficiente de aproveitamento básico);
FP: fator de planejamento, que varia de 0,3 a 0,5.

§ 1º O valor do metro quadrado do terreno será definido pela Comissão Municipal de Avaliação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com a apresentação de, no mínimo, três avaliações elaboradas por profissionais legalmente habilitados, que deverão ser fornecidas pelo beneficiário.

§ 2º A edificabilidade adicional (EA) será definida pelas seguintes fórmulas: "Edificabilidade Básica = Coeficiente de Aproveitamento Básico x Área do Terreno" e "Edificabilidade Máxima = Coeficiente de Aproveitamento Máximo x Área do Terreno".

§ 3º A edificabilidade adicional do projeto não poderá ser superior a máxima.

§ 4º O fator planejamento (FP) terá o valor de 0,5 para edificações residenciais e 0,3 para edificações comercias e de uso misto (comercial e residencial) com no mínimo 70% da área total do térreo destinada ao uso comercial.

Art. 5º O valor da contrapartida financeira, seja o total ou da primeira parcela, deverá ser quitado no prazo máximo de 15 (quinze) dias da emissão da guia de pagamento.

§ 1º A contrapartida financeira de que trata o *caput* deste artigo poderá ser parcelada nos moldes dos incisos seguintes, sendo que a primeira parcela deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento) do valor total:

I - até o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais): 1 (uma) entrada mais 12 (doze) parcelas mensais;

II - do valor de R$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) até R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais): 1 (uma) entrada mais 24 (vinte e quatro) parcelas mensais;

III - acima do valor de R$ 500.000,01 (quinhentos mil reais e um centavo): 1 (uma) entrada mais 36 (trinta e seis) parcelas mensais.

§ 2º O Poder Executivo Municipal concederá desconto em caso de pagamento à vista da contrapartida financeira, da seguinte forma:

I - até o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) será concedido desconto de 10% (dez por cento);

II - acima do valor de R$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) será concedido desconto de 15% (quinze por cento).

§ 3º O Alvará de Construção será cassado quando não ocorrer o pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

§ 4º O valor da contrapartida financeira será depositado em conta corrente específica.

Art. 6º Os recursos auferidos com a contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com a finalidade de:

I - regularização fundiária;

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

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;

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

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

Art. 7º Após a emissão do Alvará de Construção o beneficiário terá o prazo de 2 (dois) anos para iniciar a construção.

§ 1º O prazo previsto no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado nos termos do artigo 37, § 2º, da Lei Complementar n.° 46/2021.

§ 2º Caso o beneficiário não utilize a outorga concedida, poderá valer-se dos valores pagos, como crédito na aquisição de nova outorga onerosa do direito de construir, para si ou terceiro, respeitado o prazo prescricional de 05 (cinco) anos, contados do último pagamento.

§ 3º O valor da contrapartida financeira não será restituído em caso de desistência ou qualquer outra forma de renúncia ao direito.

Art. 8º O licenciamento de edificações objeto de outorga onerosa do direito de construir será requerido simultaneamente com o pedido de Alvará de Construção perante à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento e instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento, com a devida qualificação do beneficiário, solicitando a concessão da outorga onerosa do direito de construir, contendo as informações básicas sobre a obra e o empreendimento e a forma desejada para pagamento da contrapartida, nos termos do artigo 5º desta Lei Complementar;

II - matrícula do imóvel atualizada e/ou título que comprove a posse do imóvel, conforme previsão no Código de Obras.

Art. 9º Recebido o requerimento solicitando a outorga onerosa do direito de construir, este será analisado em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, será firmado Termo de Concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, entre o beneficiário e o Município de Luiz Alves, representado pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento.

Art. 10. Aprovada a solicitação, a Secretaria Municipal de Finanças emitirá a guia referente à contrapartida financeira.

Parágrafo único. Juntamente com a guia referente à contrapartida financeira, serão emitidas as guias de TEO e ISSOB, conforme Código Tributário Municipal, para a área total da obra.

Art. 11. Após o pagamento do valor total ou da primeira parcela da contrapartida financeira e do valor de TEO (Taxa de Licença para Execução de Obras) e ISSOB (Imposto sobre Serviços de Obras) devidos, e estando o projeto em conformidade com o que dispõe o Código de Obras, a Secretaria Municipal de Obras e Planejamento emitirá o Alvará de Construção.

Art. 12. A expedição do Habite-se está condicionada ao pagamento total da contrapartida financeira.

Art. 13. A Comissão Municipal de Avaliação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será constituída por um membro da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, um membro da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e um membro da Secretaria Municipal de Finanças, nomeados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 14. O Poder Executivo Municipal poderá utilizar as disposições desta Lei Complementar para as obras públicas, sem o pagamento da contrapartida financeira.

Art. 15. O proprietário que tiver obra em fase de execução na data de publicação desta Lei Complementar, deverá apresentar o projeto de modificação para a área que pretende adquirir a outorga onerosa do direito de construir.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIZ ALVES/SC,
Em, 14 de dezembro de 2021.

MARCOS PEDRO VEBER
Prefeito Municipal

Publicado no Diário Oficial dos Municípios de
Santa Catarina – DOM, no Paço Municipal
e no site da Prefeitura de Luiz Alves -
www.luizalves.sc.gov.br

Amábile Erbs Schoeping
Procuradora-Geral do Município