ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

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

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

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.

**§ 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

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).

**§ 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.

## 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**

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 |