



MENSAGEM AO PROJETO DE LEI nº 005/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Colombo.

Temos a honra de submeter para apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o presente projeto de lei que **DISPÕE SOBRE OS INSTRUMENTOS DA OUTORGA ONEROSA E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Outorga Onerosa do Direito de Construir nada mais é que uma concessão emitida pelo poder público para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida financeira.

A finalidade precípua desta Lei é propiciar um maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

Os recursos obtidos com a presente Lei serão utilizados para o atingimento das seguintes finalidades:

- execução de programas de regularização fundiária
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social
- promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, natural e cultural
- criação, urbanização e requalificação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes
- criação de unidades de conservação ou de proteção da infraestrutura verde municipal
- implantação e requalificação de equipamentos públicos urbanos e comunitários
- implantação e requalificação de sistema viário e de transporte público coletivo
- promoção de ações e melhoria nos planos e programas de acessibilidade e mobilidade
- constituição de reserva fundiária
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana

Em vista disso, e considerando as finalidades públicas elencadas acima, tem-se que a aprovação do presente projeto de lei é medida salutar, contribuindo para o desenvolvimento urbano do Município de Colombo.





Ante ao exposto, considerando a relevância da matéria em pauta, encaminhamos o anexo Projeto de Lei para análise de Vossas Excelências na certeza de contar com o apoio para aprovação da referida propositura.

Na oportunidade, reiteram-se os protestos da mais alta estima e consideração.

Colombo, 16 de janeiro de 2024.

HELDER LUIZ LAZAROTTO
Prefeito Municipal

GREICE BODZIAK
Procuradora Geral





PROJETO DE LEI Nº 005/2024

**DISPÕE SOBRE OS INSTRUMENTOS DA
OUTORGA ONEROSA E DA
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE
CONSTRUIR, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

CAPÍTULO I - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I - Do Conceito e Utilização

Art. 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida pelo Município de Colombo, nos termos desta Lei, para o proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos, mediante contrapartida financeira, de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

§ 1º Este instrumento urbanístico será utilizado, preferencialmente, para aumentar o volume da área de uso habitacional, em edificações de uso habitacional e de uso misto, nos Eixos, Zonas e Setores em que esse aumento for permitido.

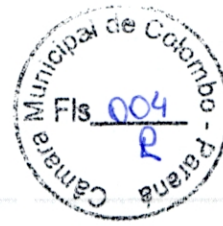
§ 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser exercida a partir do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, nos Eixos, Setores e Zonas definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária.

§ 3º Em casos excepcionais, este instrumento também poderá ser utilizado para atender programas de regularização de edificações habitacionais e não habitacionais, tal como autorizado na Lei do Plano Diretor Participativo Municipal.

Art. 2º Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:

- I. execução de programas de regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, natural e cultural;
- IV. criação, urbanização e requalificação de espaços de uso público de lazer e áreas





verdes;

- V. criação de unidades de conservação ou de proteção da infraestrutura verde municipal;
- VI. implantação e requalificação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VII. implantação e requalificação de sistema viário e de transporte público coletivo;
- VIII. promoção de ações e melhoria nos planos e programas de acessibilidade e mobilidade.
- IX. constituição de reserva fundiária;
- X. ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 3º Com o objetivo de monitorar e buscar o equilíbrio na aplicação deste instrumento será instituído um Grupo de Acompanhamento, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com a participação de outras Secretarias e demais órgãos afins, a ser regulamentado em legislação específica.

Art. 4º Para obtenção da permissão de edificar nos termos desta Lei, o interessado deve comprovar a transferência de recursos monetários, no montante calculado, para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação pertinente regulamentado em legislação específica.

Art. 5º O recurso arrecadado deverá ser distribuído a cada finalidade na proporção mínima de:

- I. 40% (quarenta por cento) a programas de Habitação de Interesse Social(HIS) e regularização fundiária;
- II. 5% (cinco por cento) a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural;
- III. 5% (cinco por cento) a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio cultural;
- IV. 10% (dez por cento) a programas de implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, sistema viário básico e transporte público coletivo;
- V. 40% (quarenta por cento) a ser direcionado, a critério do Chefe do Poder Executivo Municipal, dentre as destinações previstas nos incisos I a IV.





Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo definirá anualmente, por proposta do Grupo de Acompanhamento, a distribuição do percentual fixado no inciso V.

Art. 6º Os quadros de parâmetros de ocupação, anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária, estabelecem os acréscimos aos índices urbanísticos básicos e indicam os Eixos, Zonas e Setores passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 7º Não será concedida a isenção de cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir para novas edificações, exceto:

- I. Para empreendimentos que incluam habitação de interesse social, quando o empreendedor destacar parte de sua área para construção de moradia social, hipótese em que a redução da OODC será proporcional à área destacada;
- II. para construção ou regularização de habitações de interesse social;
- III. para empreendimentos de habitação coletiva realizados pelo Município de Colombo;
- IV. para equipamentos públicos de interesse e de caráter social.

Art. 8º Formalizado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta Lei será incorporada ao lote.

Art. 9º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir terá validade de 2 (dois) anos a partir da data de formalização do pagamento.

§ 1º Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá renovar o prazo por 1 (um) ano mais, mediante o pagamento de uma taxa de renovação correspondente a 30% (trinta por cento) do valor pago, calculado a partir da correção monetária desse valor inicial.

§ 2º No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga

Seção II - Do Cálculo do Valor a ser Cobrado

Art. 10 Os cálculos para a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nas aplicações relacionadas no artigo 2º, incisos I a VI desta Lei, devem considerar o valor de mercado do metro quadrado do lote onde se opera a outorga.





Parágrafo único. O valor de mercado do metro quadrado do lote em que se opera a Outorga Onerosa do Direito de Construir será avaliado pela Secretaria Municipal de Fazenda, obedecendo às Normas Brasileiras editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações.

Art. 11 No cálculo da cobrança para o aumento de coeficiente de aproveitamento adota-se a seguinte fórmula:

$$C_p = F * \left(\frac{V_t}{CA} \right)$$

Sendo:

C_p = Valor da contrapartida por metro quadrado (m^2) da construção adicional

F = Fatores que alterarão para mais ou para menos o valor por metro quadrado (m^2) do potencial adicional

V_t = Valor do metro quadrado (m^2) parametrizado

CA = Coeficiente de aproveitamento básico

§ 1º O fator de ajuste será 1 (um) para contrapartida em obras, e de 0,8% (oito décimos percentuais) para o caso de ser monetária.

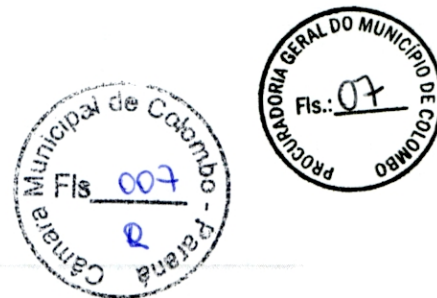
§ 2º O fator de correção será 0,8 (oito décimos), utilizado enquanto existir grande disponibilidade de terrenos nas áreas de incidência do instrumento, desde que haja o interesse de maior adensamento da área, conforme justificativa que deve constar do processo de solicitação.

CAPÍTULO II - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I - Do Conceito e Utilização

Art. 12 A Transferência do Direito de Construir (TDC), também denominada transferência de potencial construtivo, é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para aumentar os parâmetros de porte e área de usos não habitacionais.





Art. 13 A transferência do direito de construir, a que se refere o artigo 35 do Estatuto da Cidade, somente será autorizada para os seguintes fins:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação de lotes situados nos espaços que integram a infraestrutura verde ou quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;
- III. atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Independente do Eixo, Setor ou Zona determinado como receptor ou transferidor de potencial, conforme dispõe a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária, o Conselho Municipal de Urbanismo (CMU) poderá definir outras áreas para aplicação do TDC, desde que atendam aos interesses citados no caput deste artigo.

Art. 14 Será autorizada a transferência do direito de construir para um ou mais lotes, quando o imóvel ficar impedido de utilizar em sua própria localização, total ou parcialmente, o seu potencial construtivo, devido às seguintes situações:

- I. limitações relacionadas à preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- II. promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- III. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;
- IV. implantação e melhoramento de sistema viário básico e transporte público coletivo;
- V. proteção e preservação das bacias de mananciais de abastecimento e do Aquífero Karst;
- VI. programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 15 Os quadros de parâmetros de ocupação, anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária, estabelecem os acréscimos aos índices urbanísticos básicos e indicam os Eixos, Zonas e Setores passíveis de aquisição do potencial construtivo oriundo da aplicação da transferência do direito.





Parágrafo único. O potencial construtivo a ser absorvido pelo lote estará limitado aos parâmetros urbanísticos máximos previstos para o Eixo, Zona ou Setor em que o lote receptor estiver localizado conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária.

Art. 16 Serão consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente Máximo de Aproveitamento, as seguintes áreas da edificação:

- I. áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;
- II. pavimento de uso exclusivo para estacionamento que atenda o limite total de vagas obrigatórias definido na tabela de área de estacionamento, anexa ao Código de Obras Municipal;
- III. circulação vertical;
- IV. área de sótão e ático, definida de acordo com os critérios do Código de Obras Municipal;
- V. área de sacadas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20m, desde que vinculadas ao limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;
- VI. área de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado.

Parágrafo único. O somatório das áreas referidas nos incisos I a VI deste artigo não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área computável no coeficiente máximo de aproveitamento, sendo o excedente computado.

Art. 17 A construção de ático, além de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, se dará mediante aquisição de potencial construtivo referente à área acrescida, aplicando-se a fórmula de cálculo prevista no art.20 desta Lei.

Seção II - Do Cálculo do Volume a ser Transferido

Art. 18 Quando o terreno estiver desprovido de edificações, ou quando a propriedade do imóvel for transferida ao poder público, o proprietário poderá alienar ou exercer em outro local o direito de construir relativo ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico do terreno.

Art. 19 No cálculo do volume a ser transferido nas situações indicadas no art. 17 desta Lei,





adota-se a seguinte fórmula:

$$Pt = Pc * \left(\frac{Vmc}{Vmr} \right)$$

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível

Pc = Potencial Construtivo do imóvel cedente sem edificação

Vmc = valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores.

Art. 20 Caso exista edificação no terreno, a diferença do potencial a ser transferido será entre o potencial construtivo permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento e a área já construída no terreno.

Art. 21 No cálculo do volume a ser transferido na situação indicada no art. 20 desta Lei, adota-se a seguinte fórmula:

$$Pt = Pc * \left(\frac{Vmc}{Vmr} \right)$$

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores





Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores

Pc = Potencial Construtivo do imóvel cedente com edificação, onde:

$$PC_c = (A * CAC) - AC_c$$

A = Área do lote cedente

Cac Coeficiente de aproveitamento do lote cedente

Ac = Área construída existente no lote cedente

Art. 22 A transferência do direito de construir será efetuada por autorização especial expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ouvidos os órgãos e entidades competentes, compreendendo:

I. Certidão, na qual a concessão de potencial transferível é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e demais diplomas legais;

II. Autorização para a utilização do potencial construtivo transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, uso, porte e acréscimo deático passíveis de transferência, obedecidas as condições desta lei e demais diplomas legais.

Art. 23 A transferência do direito de construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir e outras condições quando aplicáveis.

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS





Art. 24 Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU) através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Colombo e pela presente lei.

Art. 25 Os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais normas fixadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária terão 01 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta lei, renovável uma única vez por igual período, para:

- I. os projetos já licenciados;
- II. os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei.

Parágrafo único. As informações constantes nas consultas de construção expedidas anteriormente à data de vigência desta lei, terão validade de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua expedição.

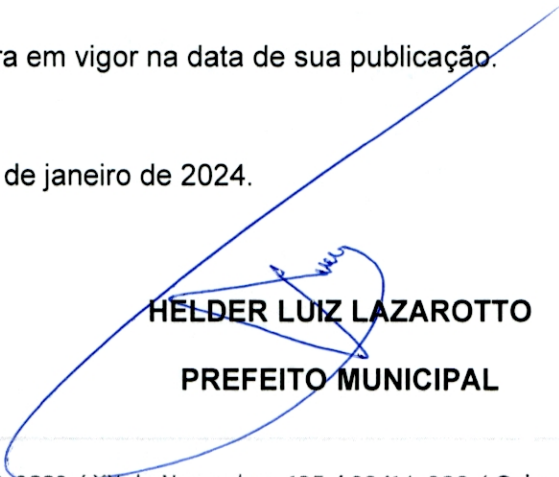
Art. 26 Esta lei será regulamentada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de sua publicação.

Art. 27 Esta lei entra em vigor no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua publicação, devendo ser regulamentada por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 28 Os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais normas fixadas terão 01 (um) ano de prazo de validade.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Colombo, 16 de janeiro de 2024.


HELDER LUIZ LAZAROTTO
PREFEITO MUNICIPAL

