PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° xxxxxx/xxxx

REGULA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS**, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 77, III, da Lei Orgânica Municipal, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei regula a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) do Município de Governador Celso Ramos, previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Plano Diretor Municipal (Lei Complementar Municipal nº 1771/2023).

Parágrafo único. A OODC constitui instrumento de política urbana destinado à ampliação do potencial construtivo mediante contrapartida financeira ao Município.

Art. 2º. São objetivos da OODC:

I - induzir o desenvolvimento urbano;

II - financiar a política de habitação, saneamento e lazer;

III - promover a urbanização justa, racional e sustentável;

IV - efetivar as funções socioambiental da propriedade urbana e da cidade.

V - promover ações, planos, programas e projetos em benefício do ambiente natural e urbano.

Art. 3º. A OODC aplica-se aos imóveis situados em zonas onde o Coeficiente de Aproveitamento Máximo for superior ao Básico, nos termos da legislação de uso e ocupação do solo urbano vigente.

§1º A aquisição de potencial adicional é intransferível e restrita ao lote incidente.

§ 2º. A aplicação da OODC depende de comprovação de infraestrutura urbana adequada ou projeto aprovado para:
I – abastecimento de água potável;
II – esgotamento sanitário;
III – drenagem urbana;
IV – energia elétrica;
V – mobilidade e transporte público.

Art. 4º. O pedido do direito de construir mediante outorga onerosa será realizado simultaneamente ao pedido de Alvará de Construção, bem como aprovado simultaneamente.

CAPÍTULO II – DA CONTRAPARTIDA

Art. 5º. O potencial adicional poderá ser adquirido até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona ou área de interesse, com pagamento de contrapartida financeira, conforme fórmula:

$$Cf = (Aac \times Vt)$$

Onde:
- Cf = contrapartida financeira (R$);

- Aac = área adicional a ser construída (m²);

- Vt = valor do metro quadrado do terreno (UFM x base monetária, conforme Planta Genérica de Valores (R$/m²));

§1º Para áreas construídas cobertas em ático com metragem superior a 1/3 (um terço) da projeção horizontal da laje do último pavimento tipo, até o limite de 70% (setenta por cento), aplica-se multiplicador 2 ao valor final da fórmula.

§2º Não serão computados no Coeficiente de Aproveitamento e não estarão sujeitos à cobrança de OODC:

I – até 03 (três) pavimentos garagem destinados exclusivamente às vagas de estacionamento;

II – áticos ou terraços cobertos com área máxima de 1/3 (um terço) da área do último pavimento;

III – caixas d'água, barrilete, casas de máquinas e outros serviços gerais do prédio situados na cobertura;

IV – pavimento pilotis com ocupação máxima de 30% de área fechada do pavimento superior;

V – pavimento subsolo.

§3º Os acréscimos de até 5% na taxa de ocupação do terreno, quando destinados à execução de sacadas, estarão sujeitos à cobrança de OODC, conforme a fórmula prevista no caput, desde que localizados em pavimentos que utilizem área adicional adquirida por meio de OODC.

§4º. O ático, até o limite de 70% da projeção da laje do último pavimento tipo, e os acréscimos de sacada não serão computados no Coeficiente de Aproveitamento para fins de apuração da OODC.

CAPÍTULO III – DO PROCEDIMENTO

Art. 6º. A solicitação de OODC será instruída com:

I – Projeto arquitetônico aprovado;

II – Memorial descritivo;

III – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido.

Art. 7º. Será instituída Comissão Técnica composta por 3 (três) servidores, designados por decreto, responsável por avaliar as solicitações de OODC.

Parágrafo único. A Comissão decidirá sobre os pedidos de OODC fundamentado em parecer técnico do órgão urbanístico competente, que deverá atestar a conformidade do empreendimento com a legislação vigente.

Art. 8º. A contrapartida será paga em moeda corrente nacional ou mediante entrega de obras ou bem, mediante emissão de Certificado de Outorga e assinatura de Termo de Compromisso com o Poder Executivo Municipal.

§1º Será considerado pagamento à vista aquele realizado em parcela única em até 30 (trinta) dias da obtenção do Alvará de Construção.

§2º O valor da contrapartida poderá ser parcelado da seguinte forma:
a) 50% do valor à vista e;

b) Saldo remanescente em até 06 (seis) vezes sem juros.

§ 3º Em caso de inadimplência pelo beneficiário, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela vencida, correção monetária pelo IPCA, caso este seja positivo, e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor.

§4º A inadimplência superior a 60 (sessenta) dias implicará suspensão automática do alvará de construção.

§5º O beneficiário deverá comprovar a quitação da contrapartida por meio da apresentação dos comprovantes de pagamento integral, no prazo de 30 (trinta) dias após o vencimento da última parcela, sob pena de cancelamento do alvará de construção.

§6º O habite-se será emitido apenas após a quitação integral da contrapartida.

§7º. O pagamento *in natura* poderá ocorrer com a aplicação direta dos recursos nas finalidades previstas na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana, desde que o investimento proposto seja prioritário ao Município.

CAPÍTULO IV – AFASTAMENTOS

Art. 9º. As edificações que utilizarem a OODC deverão observar os seguintes afastamentos mínimos:

I – O pavimento térreo e o pavimento imediatamente acima ficam isentos de afastamentos laterais e de fundos, independentemente de seu uso.

II – Os pavimentos de garagem situados acima do segundo pavimento deverão observar afastamento lateral e de fundos mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros); os demais pavimentos deverão respeitar os afastamentos laterais e de fundos conforme a fórmula:

Afastamento = h / 9, sendo "h" a altura da edificação, observado o afastamento mínimo de 1,50 m.

III – Quando a edificação ultrapassar 45 m de altura, o afastamento mínimo lateral e de fundos será de 5,00 m;

IV – Os afastamentos frontais obedecerão ao disposto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Para fins de cálculo da altura ("h"), considera-se a distância entre o piso acabado do térreo e a laje de cobertura do último pavimento, excluindo-se os pavimentos garagem, barrilete, caixa d'água e casa de máquinas com limitador de platibanda em 1,50 metros de altura a partir do nível da cobertura do piso onde se situa;

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Os casos omissos serão regulados por Decreto do Poder Executivo.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Complementar nº 1313/2019 e demais disposições em contrário.

Governador Celso Ramos, xx de xxxxx de 2025.

MARCOS HENRIQUE DA SILVA
Prefeito Municipal