

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

“Dispõe sobre a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir na zona urbana do Município de Teresina, bem como dá outras providências.”

O **PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA**, Estado do Piauí

Faço saber que a Câmara Municipal de Teresina aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1.º Esta Lei dispõe sobre a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, previsto nos artigos 28 a 31 da Lei Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e na Lei Complementar nº 5.481, de 20 de dezembro de 2019, que institui o Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, disciplinada pela Lei Federal nº 10.257/2001, é o instrumento que permite que se exerça o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, desde que haja contrapartida a ser paga pelo beneficiário, apropriando-se de potencial construtivo adicional.

Parágrafo único. Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o índice de aproveitamento utilizado e o índice de aproveitamento básico, estando limitado ao índice de aproveitamento máximo, conforme estabelecido pelo plano diretor em vigor e suas alterações.

CAPÍTULO II DA CONTRAPARTIDA

Seção I – DA FÓRMULA

Art. 3º O cálculo da contrapartida financeira que for definido como correspondente do potencial construtivo de um lote para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC se dará conforme fórmula a seguir, $V_o = V_{vmt} \times A_{ac} \times F$, onde:

- I – V_o (Valor da Outorga) é o valor a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir;
- II – V_{vmt} (Valor venal do metro quadrado do terreno) é o valor venal do terreno utilizado como base cálculo para fins de lançamento do IPTU dividido pela área total do terreno;
- III – A_{ac} (Área Acrescida) é a quantidade de metros quadrados acrescidos, conforme definido no art. 3º, parágrafo único, desta Lei Complementar;

IV – F (Fator de Redução) é um fator de redução, que deve ser calculado pela fórmula $F = (At \times Iab) / Ac$, onde:

- a) At (Área do Terreno) é a área do terreno;
- b) Iab (Índice de Aproveitamento Básico) é o índice de aproveitamento básico; e
- c) Ac (Área de Construção) é a área de construção considerada para fins de cálculo de índice de aproveitamento.

Parágrafo único. Entende-se por “Aac (Área Acrescida)” a quantidade de metros quadrados acrescidos que exceder à área de construção permitida, determinada pelo índice de aproveitamento básico, não podendo ultrapassar a área máxima de construção permitida, definida pelo índice de aproveitamento máximo, prescritos para o imóvel, no plano diretor.

Seção II - DOS DESCONTOS

Art. 4º Poderá o valor cobrado da outorga onerosa do direito de construir sofrer descontos, a título de incentivo à adoção de determinados atributos de uso e ocupação do solo estimulados no Modelo DOTS em localizações específicas, estão previstos na Lei Complementar nº 5.481, de 20 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT”, em especial a subseção I, da Seção I, do Capítulo I, do Título II, da Parte III, da Lei Complementar nº 5.481, de 2019.

Seção III – DO PAGAMENTO

Art. 5º O pagamento do valor devido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir-OODC poderá ser efetuado em parcelas anuais e sucessivas, dentro do prazo de validade do alvará de construção expedido e, no máximo, em 5 (cinco) parcelas, devendo a primeira parcela ser paga até o momento da expedição do alvará de construção relativo ao potencial construtivo adicional.

§ 1º As demais parcelas de OODC terão vencimento nos anos subsequentes, sempre no mesmo dia e mês de vencimento da primeira parcela, ou no primeiro dia útil imediatamente posterior.

§ 2º Fica o recebimento do habite-se condicionado à quitação de todas as parcelas de OODC.

§ 3º As parcelas anuais vincendas de OODC serão atualizadas monetariamente todo mês de janeiro, com base na variação anual do Índice de Preço ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que por lei municipal vier a substituí-lo.

Art. 6º O atraso no pagamento do valor a ser pago como contrapartida do beneficiário implica na incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre seu valor, além de atualização monetária, conforme previsto no art. 5º, §3º, desta Lei Complementar.

Art. 7º O não pagamento será o objeto de cobrança judicial, de ajuizamento ou de inscrição da dívida ativa, conforme o caso.

Parágrafo Único. O alvará de construção será cassado, quando ocorrer o não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos, até a regularização do débito.

Art. 8º. Caso o beneficiário não venha a utilizar a outorga onerosa no empreendimento original, a mesma constituir-se-á em crédito para utilização em outro empreendimento, próprio ou de terceiro, respeitado o prazo prescricional de 5 (cinco) anos, contados da data do pagamento.

Art. 9º. O valor da outorga onerosa do direito de construir será depositado na conta específica do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir que será regulamentado, mediante regulamentação específica.

CAPÍTULO III DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 10. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir devem ser aplicados com as seguintes finalidades:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas 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 preservação ambiental; e
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

CAPÍTULO IV DO FUNDO ESPECIAL DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I – DOS OBJETIVOS

Art. 11. Fica criado o Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEOODC, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN, que tem por objetivo administrar os recursos provenientes dos benefícios urbanos, decorrentes das outorga onerosa do direito de construir previstas na presente Lei, os recursos do fundo serão aplicados conforme o Art. 10 desta lei.

Seção II - DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Art. 12. A administração do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEOODC será exercida pela SEMPLAN.

Art. 13. Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEOODC terá suas despesas administrativas mantidas pela SEMPLAN, com recursos próprios da Prefeitura Municipal.

Seção III - DOS RECURSOS FINANCEIROS DO FUNDO

Art. 14. São recursos financeiros do Fundo:

I - as contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com as operações de que trata a presente Lei;

II - multas previstas na presente Lei;

III - demais receitas destinadas ao Fundo.

Parágrafo único. Os recursos obtidos da outorga onerosa do direito de construir, decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com a operação constituem receita orçamentária específica do Município e deverá ser recolhida em conta própria vinculada do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEODC.

Art. 15. O saldo financeiro do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEODC apurado em balanço, no final do exercício, será transferido para o exercício seguinte, a crédito do mesmo.

Seção IV - DO ORÇAMENTO E DA CONTABILIDADE

Subseção I - Do Orçamento

Art. 16. O orçamento do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEODC evidenciará as políticas e o programa de trabalho governamentais, no Plano Plurianual, na LDO, na LOA e nos princípios da administração pública;

§ 1º O orçamento do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir integrará o orçamento do Município, em obediência ao princípio da unidade.

§ 2º O orçamento do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir observará, na sua elaboração e na sua execução, os padrões e normas estabelecidas na legislação pertinente.

Subseção II - Da Contabilidade

Art. 17. A contabilidade do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir tem por objetivo evidenciar a situação financeira, patrimonial e orçamentária deste Fundo, observados os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.

Seção V - DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Subseção I - Da Despesa

Art. 18. Nenhuma despesa será realizada sem a necessária autorização orçamentária.

Parágrafo único. Para os casos de insuficiência e omissões orçamentárias, poderão ser utilizados os créditos adicionais suplementares e especiais, autorizados por Lei e abertos por Lei Municipal.

Subseção II - Das Receitas

Art. 19. A execução orçamentária das receitas se processará através da obtenção do seu produto nas fontes determinadas nesta Lei.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. O Fundo terá vigência indeterminada.

Art. 21. Para execução desta Lei, o Poder Executivo Municipal encaminhará projeto de lei específico para adequação do Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentária e para abertura de Crédito Adicional.

Art. 22. Fixam-se os seguintes prazos para a implementação do pagamento da outorga onerosa do direito de construir, conforme disposto no art. 3º desta lei a contar da data de publicação desta lei complementar:

I – Isenção completa para todos os empreendimentos no primeiro ano de vigência da Lei Complementar nº 5.481, de 2019;

II – Isenção de 50% (cinquenta por cento) do valor determinado no segundo ano de vigência da Lei Complementar nº 5.481, de 2019;

III – Concluído o segundo ano da vigência da Lei Complementar nº 5.481, de 2019, terá início o pagamento integral do valor previsto.

Art. 23. Esta Lei entrará em vigor no dia 24 de junho de 2020, revogadas as disposições em contrário.