



ESTADO DO PIAUÍ

Prefeitura Municipal de Teresina

GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 033/2022

Teresina (PI), 14 de julho de 2022.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Câmara Municipal, por intermédio de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei Complementar que **“Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, cria o Fundo Especial de Outorga do Direito de Construir, e dá outras providências”**.

Com efeito, a legislação pátria consolidou o entendimento de que cabe aos Municípios a responsabilidade pela política urbana. Nesse sentido, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), regulamentando os arts. 182 e 183, da Constituição Federal de 1988, estabeleceu uma série de instrumentos convergentes para a institucionalização de políticas de desenvolvimento urbano.

Nesse contexto, o Estatuto da Cidade define como principal instrumento de planejamento dos Municípios o Plano Diretor - PD, que determina as estratégias de crescimento e os regramentos urbanísticos das cidades (como a determinação dos recuos, a altura máxima permitida nas construções, entre outros), a fim de garantir seu funcionamento adequado, coerente com seu perfil e trajetória populacional, econômico e ambiental.

Um papel que costuma ser deixado de lado nos Planos Diretores é justamente o estratégico, que busca conduzir as cidades para o desenvolvimento sustentável, com benefícios econômicos, ambientais e sociais. O Plano Diretor pode, e deve, assumir esse papel, por meio de instrumentos que ajudam a direcionar o crescimento e o desenvolvimento das cidades. Um deles é a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

A OODC desempenha um papel duplo no planejamento das cidades: além de um instrumento de gestão do território, configura-se também como um instrumento de financiamento, já que, via de regra, é uma cobrança, e, por isso, costuma gerar polêmica quando aplicada.

Para orientar o uso e a ocupação do solo urbano, o PD utiliza um mecanismo chamado Coeficiente de Aproveitamento - CA. Quando esse coeficiente é 1, o dono de um terreno de 100 metros quadrados pode construir até 100 metros quadrados (uma vez a área do terreno). Se o coeficiente for 2, ele pode construir até 200 metros quadrados no mesmo espaço (duas vezes a área do terreno).

A Sua Excelência o Senhor

Ver. JOVÁ BARBOSA DE CARVALHO ALENCAR

Presidente da Câmara Municipal de Teresina

N/CAPITAL

Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100																														
Population	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,150,000	1,200,000	1,250,000	1,300,000	1,350,000	1,400,000	1,450,000	1,500,000	1,550,000	1,600,000	1,650,000	1,700,000	1,750,000	1,800,000	1,850,000	1,900,000	1,950,000	2,000,000	2,050,000	2,100,000	2,150,000	2,200,000	2,250,000	2,300,000	2,350,000	2,400,000	2,450,000	2,500,000	2,550,000	2,600,000	2,650,000	2,700,000	2,750,000	2,800,000	2,850,000	2,900,000	2,950,000	3,000,000	3,050,000	3,100,000	3,150,000	3,200,000	3,250,000	3,300,000	3,350,000	3,400,000	3,450,000	3,500,000	3,550,000	3,600,000	3,650,000	3,700,000	3,750,000	3,800,000	3,850,000	3,900,000	3,950,000	4,000,000	4,050,000	4,100,000	4,150,000	4,200,000	4,250,000	4,300,000	4,350,000	4,400,000	4,450,000	4,500,000	4,550,000	4,600,000	4,650,000	4,700,000	4,750,000	4,800,000	4,850,000	4,900,000	4,950,000	5,000,000	5,050,000	5,100,000	5,150,000	5,200,000	5,250,000	5,300,000	5,350,000	5,400,000	5,450,000	5,500,000	5,550,000	5,600,000	5,650,000	5,700,000	5,750,000	5,800,000	5,850,000	5,900,000	5,950,000	6,000,000	6,050,000	6,100,000	6,150,000	6,200,000	6,250,000	6,300,000	6,350,000	6,400,000	6,450,000	6,500,000	6,550,000	6,600,000	6,650,000	6,700,000	6,750,000	6,800,000	6,850,000	6,900,000	6,950,000	7,000,000	7,050,000	7,100,000	7,150,000	7,200,000	7,250,000	7,300,000	7,350,000	7,400,000	7,450,000	7,500,000	7,550,000	7,600,000	7,650,000	7,700,000	7,750,000	7,800,000	7,850,000	7,900,000	7,950,000	8,000,000	8,050,000	8,100,000	8,150,000	8,200,000	8,250,000	8,300,000	8,350,000	8,400,000	8,450,000	8,500,000	8,550,000	8,600,000	8,650,000	8,700,000	8,750,000	8,800,000	8,850,000	8,900,000	8,950,000	9,000,000	9,050,000	9,100,000	9,150,000	9,200,000	9,250,000	9,300,000	9,350,000	9,400,000	9,450,000	9,500,000	9,550,000	9,600,000	9,650,000	9,700,000	9,750,000	9,800,000	9,850,000	9,900,000	9,950,000	10,000,000



ESTADO DO PIAUÍ

Prefeitura Municipal de Teresina

GABINETE DO PREFEITO

Existem dois tipos de CA: básico e máximo. O CA básico garante o direito básico de uso da propriedade. O CA máximo permite um uso adicional, estabelecendo um potencial construtivo adicional. 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.

Assim, se um terreno está localizado em uma área de CA básico 1, mas que permite um CA máximo de 4, o dono precisa adquirir o direito de construir a mais, se assim desejar, não podendo ultrapassar o CA máximo estabelecido para aquela região.

Muitas vezes, nas áreas com mais infraestrutura, o PD determina um coeficiente de aproveitamento máximo mais alto, com o objetivo de promover um uso eficiente dessas infraestruturas, controlar a densidade populacional, aproximar locais de moradia e emprego. No entanto, esse potencial construtivo (que pode ser adquirido por meio da OODC) só é possível porque a região foi alvo de investimentos do Poder Público e da coletividade – consumidores, prestadores de serviços, donos de estabelecimentos do comércio local, pessoas que todos os dias trabalham e ajudam a construir nossas cidades.

É pela soma desses investimentos que esse potencial construtivo adicional é passível de exigência de contrapartida por parte do Poder Público. Através da OODC, a cidade cobra pelo uso adicional do solo urbano, e os recursos são devolvidos à coletividade e reinvestidos na própria cidade, criando um círculo virtuoso.

Dentro dessa perspectiva, a 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 seu Título IV, art. 287, reitera que a Outorga Onerosa é o instrumento que concede, ao Poder Executivo Municipal, o direito de autorizar, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o exercício do direito de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico, até o limite do Índice de Aproveitamento Máximo.

Dessa forma, e tendo em vista que o art. 289, do citado Plano Diretor de Teresina, estabelece que Lei Municipal específica fixará as condições a serem observadas para a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, apresento a proposição em epígrafe para apreciação desta nobre Casa Legislativa.

Enfim, confiante no alto espírito público de Vossa Excelência e dos Excelentíssimos Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras, com vistas à aprovação do Projeto de Lei Complementar aqui referido, aproveito o ensejo para apresentar-lhes protestos de consideração e apreço.


JOSÉ PESSOA LEAL
Prefeito de Teresina

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



ESTADO DO PIAUÍ

Prefeitura Municipal de Teresina

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, cria o Fundo Especial de Outorga do Direito de Construir, e 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. 1º Esta Lei Complementar estabelece as normas e procedimentos para o exercício da Outorga Onerosa do Direito de Construir, na Zona Urbana do Município Teresina.

Art. 2º O Poder Executivo Municipal pode exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, conforme prescrições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

Art. 3º A Outorga Onerosa é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do estabelecido pelo Índice de Aproveitamento Básico, até o limite permitido pelo Índice de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único. A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir não incide em alterações dos indicadores de ocupação do solo.

Art. 4º A contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir deve ser calculada pela fórmula $Vo = Vmt \times Aac \times F$, onde:

- I - Vo é o valor a ser pago pela Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - Vmt é o valor venal do metro quadrado do terreno utilizado para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;
- III - Aac é a quantidade de metros quadrados acrescidos; e
- IV - F é o fator de redução que deve ser calculado pela fórmula $F = (At \times Iab) / Ac$, onde:
 - a) At é a área do terreno;
 - b) Iab é o índice de aproveitamento básico;
 - c) Ac é a área construída considerada para fins de cálculo de índice de aproveitamento.

Parágrafo único. Entende-se por quantidade de metros quadrados acrescidos, a quantidade de metros quadrados que exceder à área de construção máxima permitida, determinada pelo índice de aproveitamento básico.

Art. 5º O Modelo DOTS (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável) pode determinar descontos no valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir a título de incentivo à sua adoção, em localizações específicas.

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the problem and the objectives of the research.

2. The second part of the report is a detailed description of the methods used in the study. It includes a discussion of the experimental design, the data collection procedures, and the statistical analysis techniques.

3. The third part of the report is a discussion of the results of the study. It presents the findings of the research and discusses their implications for the field of study.



ESTADO DO PIAUÍ

Prefeitura Municipal de Teresina

GABINETE DO PREFEITO

Art. 6º O valor a ser pago como Outorga Onerosa do Direito de Construir, no momento da expedição do alvará de construção, pode ser efetuado em parcelas mensais e sucessivas, até o máximo de trinta e seis parcelas, ficando o recebimento do “Habite-se” condicionado à quitação de todas as parcelas.

Art. 7º O atraso no pagamento do valor das parcelas implica na incidência de multa, juros e atualizações, conforme prescrições do Código Tributário do Município.

Art. 8º Caso o beneficiário não venha utilizar a outorga concedida, poderá valer-se dos valores pagos, como crédito na aquisição de uma nova Outorga Onerosa do Direito de Construir, para si ou terceiros, respeitado o prazo de 8 (oito) anos, contados da data do pagamento da primeira parcela.

Art. 9º 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.

Art. 10. Fica criado o Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEOODC, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN, órgão responsável pela administração dos recursos.

Art. 11. Os recursos obtidos da Outorga Onerosa do Direito de Construir constituem receita orçamentária específica do Município e deve ser recolhida em conta própria vinculada do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEOODC.

Art. 12. O FEOODC terá suas despesas administrativas mantidas pela SEMPLAN, com recursos próprios da Prefeitura Municipal de Teresina.

Art. 13. São recursos financeiros do Fundo Especial:

- I - as contrapartidas financeiras das Outorgas Onerosas do Direito de Construir;
- II - as multas previstas na presente Lei; e
- III - demais receitas destinadas ao Fundo.

Art. 14. O saldo financeiro do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FEOODC apurado em balanço, no final do exercício, será transferido para o exercício seguinte, a crédito do mesmo.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting.

2. The second part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting.

3. The third part of the document is a list of the names of the persons who were present at the meeting.