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. JEOVÁ BARBOSA DE CARVALHO ALENCAR
Presidente da Câmara Municipal de Teresina
N/CAPITAL

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

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.

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.