

Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

MENSAGEM Nº 056/2015

Angra dos Reis, 16 de setembro de 2015.

Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar em anexo, para ciência, análise, discussão e votação por essa Egrégia Casa Legislativa o PROJETO DE LEI que Institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração de Uso, altera a Lei de Uso e Ocupação do Solo, altera a Lei de Zoneamento Municipal e dá outras providências.

A Outorga Onerosa é um instrumento regulamentado pelo Estatuto da Cidade e previsto no Plano Diretor Municipal, também conhecido como “solo criado”. Refere-se à concessão emitida pelo poder público para o proprietário de um imóvel edificar ou regularizar imóvel acima dos limites estabelecidos pelo coeficiente de aproveitamento, mediante contrapartida financeira. Ou seja, o proprietário “compra” do município o direito de construir uma área maior que a permitida pela legislação.

O objetivo do instrumento é “recuperar parte dos investimentos a serem realizados pelo município para suprir as demandas geradas pela ocupação urbana”, além de “equalizar os preços dos terrenos, evitando que os índices urbanísticos causem supervalorização de áreas passíveis de adensamento”. Os recursos obtidos, segundo o EC em seu art.31 deve ser gasto com regularização fundiária, projetos habitacionais, reserva fundiária, ordenamento da expansão urbana, implantação de equipamentos, criação de áreas verdes e espaços de lazer, criação de UCs e para a proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Em Angra, por conta dos altos índices de irregularidade de imóveis já construídos, somado ao não cumprimento da legislação municipal quando da implantação destes imóveis, este instrumento será um forte aliado para a regularização mediante o pagamento de contrapartida financeira.

A Outorga irá viabilizar também o estabelecimento de novas parcerias com o setor privado, principalmente no que tange à provisão de novas moradias, oferecendo oportunidades ao setor imobiliário e atraindo possíveis investidores. Os recursos provenientes da aplicação do instrumento é uma garantia de que o solo urbano irá cumprir sua função social, através da distribuição de infraestrutura, mobilidade, equipamentos públicos e habitações de interesse social com os recursos obtidos, melhorando a qualidade de vida da população com a promoção de projetos de requalificação urbana nos diversos bairros.

VEREADOR MARCO AURÉLIO VARGAS FRANCISCO
Presidente da Câmara Municipal de Angra dos Reis
ANGRA DOS REIS – RJ



Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

MENSAGEM Nº 056/2015

=02=

Portanto, demonstrada a relevância do Projeto de Lei, solicito a sua apreciação em REGIME DE URGÊNCIA, conforme preceitua o art. 61 da Lei Orgânica do Município, ou, assim concordando essa Casa, em Regime de Urgência Especial nos termos do §1º, do art. 122, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

Atenciosamente,

MARIA DA CONCEIÇÃO CALDAS RABHA
Prefeita



PROJETO DE LEI

INSTITUI A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, A OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO, ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI DE ZONEAMENTO MUNICIPAL Nº 2.091/2009, DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 2.092/2009 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Ficam instituídas, como instrumentos de execução da Política Urbana do Município de Angra dos Reis, em consonância com o disposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, no artigo 4º, inciso V, alínea “n” da Lei Federal nº 10.257/2011 (Estatuto da Cidade) e no artigo 6º, inciso IX, alínea “e” da Lei 1754/2006 (Plano Diretor Municipal), a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na concessão, pelo Poder Público Municipal, do direito de edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico determinado pela legislação pertinente, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Entende-se como coeficiente de aproveitamento básico a relação entre a área do terreno e a área edificável permitida em Lei.

§ 2º Ficam estabelecidos, no Anexo I desta Lei, os coeficientes básicos referentes às unidades territoriais em que será admitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como os coeficientes máximos a serem atingidos mediante utilização desse instrumento.

§ 3º Caberá à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano determinar, com base nos projetos de operação urbana ou nos planos de intervenção específica, o coeficiente adicional máximo a ser concedido para cada construção mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, observados os coeficientes máximos definidos no Anexo I desta Lei.

Art. 3º Em conformidade com o artigo 6º inciso V da Lei nº 1754/06, poderá ser concedida a Outorga Onerosa do Direito de Construir para atender a uma das seguintes finalidades:

I - licenciamento de novas construções em área objeto de Operação Urbana Consorciada ou de Plano Urbanístico de Intervenção Específica, localizadas nas unidades territoriais arroladas no Anexo I desta Lei;

II - licenciamento de novas construções destinadas a habitação de interesse social.



Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

MENSAGEM Nº 056/2015

=04=

Art. 4º O interessado que pretender edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico deverá requerer a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir simultaneamente ao regular pedido de Licença de Construção.

Art. 5º O deferimento do direito à Outorga Onerosa do Direito de Construir dependerá do adimplemento de contrapartida pelo interessado, em valor a ser calculado pelo Poder Público Municipal, aplicando-se a fórmula $OODC = (FIS \times V \times ACA) / CAB$, considerando-se:

I - OODC: o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - FISA: Fator de Interesse Socioambiental;

III - V: o valor do metro quadrado do lote ou gleba;

IV - ACA: a área construída adicional;

V - CAB: o coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º Os dados, informações e cálculos relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento deverão constar expressamente do processo administrativo referente à licença de construção.

§ 2º Os Fatores de Interesse Socioambiental (FISA), variáveis em função da destinação da edificação objeto de aquisição de Outorga, estão definidos no Anexo II desta Lei.

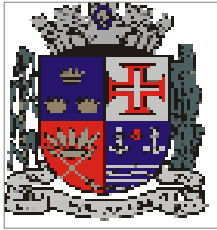
Art. 6º O interessado somente poderá dar início à obra após a emissão da Licença de Construção.

§ 1º A Licença para construção requerida juntamente com a Outorga Onerosa de Direito de Construir não será expedida sem que antes o interessado comprove o adimplemento da contrapartida.

§ 2º A satisfação da exigência a que se refere o § 1º deste artigo perfaz-se, quando for o caso de contrapartida por pagamento de quantia certa, com o comprovante do pagamento integral ou, no caso de parcelamento, do pagamento da primeira parcela acompanhada de Termo de Compromisso para pagamento das demais parcelas.

§ 3º Poderá a contrapartida em pagamento de quantia certa ser parcelada em até 12 (doze) meses, aplicados juros legais, com parcela mínima a ser estipulada em ato do Chefe do Poder Executivo,

§ 4º A inadimplência de duas parcelas consecutivas da contrapartida gera automática cassação da licença de construir e perda dos valores pagos em favor do Município.



Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

MENSAGEM Nº 056/2015

=05=

Art. 7º A Outorga Onerosa da Alteração de Uso consiste na concessão, pelo Poder Público Municipal, de direito de uso diverso do permitido em determinada zona, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Considera-se uso permitido aquele enquadrada na categoria e na zona de uso do solo incidente no local de seu exercício, conforme previsão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e da Lei de Zoneamento.

Art. 8º O deferimento do direito à Outorga Onerosa de Alteração de Uso dependerá do adimplemento de contrapartida pelo interessado, em valor a ser calculado pelo Poder Público Municipal, aplicando-se a fórmula $OOAU = (FISA \times V \times AC) / FPC$, considerando-se:

I - OOAU: o valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso;

II - FIS: o Fator de Interesse Socioambiental;

III - AC: a área construída com uso não permitido;

IV - V: o valor do metro quadrado do lote ou gleba;

V - FPC: o Fator de Porte da Construção.

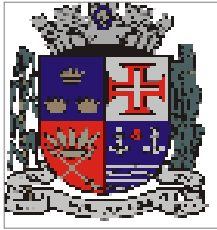
§ 1º Os dados, informações e cálculos relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento deverão constar expressamente do processo administrativo referente à licença de construção.

§ 2º Os Fatores de Interesse Socioambiental (FISA), variáveis em função da destinação da edificação objeto de aquisição de Outorga, estão definidos no Anexo II desta Lei.

§ 3º Os Fatores de Porte da Construção (FPC), variáveis em função da área construída do uso pretendido objeto de aquisição de Outorga, está definido no Anexo II desta Lei.

Art. 9º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso será concedida pelo Poder Público Municipal mediante aprovação, quando for exigível consoante legislação pertinente, do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá contemplar as medidas mitigadoras de eventuais incomodidades geradas pela alteração do uso do solo, mesmo que potenciais ou eventuais, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Nas situações em que o uso pretendido pelo interessado não exigir, na forma da legislação pertinente à matéria, prévio Estudo de Impacto de Vizinhança, caberá à Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano analisar a viabilidade da alteração mediante contrapartida pela Outorga de que trata este artigo.



Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

MENSAGEM Nº 056/2015

=06=

Art. 10. As contrapartidas para obtenção dos direitos à Outorga Onerosa do Direito de Construir e à Outorga Onerosa de Alteração de Uso, cujos valores serão determinados nas formas previstas, respectivamente, nos artigos 4º e 7º desta Lei, poderão ser adimplidas pelos interessados mediante uma das seguintes formas:

- I - o pagamento de quantia certa, em dinheiro;
- II - a entrega de terrenos;
- III - a entrega de projetos ou serviços urbanos.

§ 1º Caberá ao Poder Público Municipal determinar, mediante despacho circunstanciado, a forma de contrapartida a ser aplicada em cada caso.

§ 2º No caso em que for admitida contrapartida em entrega de terrenos ou de projetos ou serviços urbanos, caberá ao interessado demonstrar que o valor da contrapartida oferecida é igual ou superior ao valor calculado, conforme o caso, na forma dos artigos 4º e 7º desta Lei.

§ 3º Caso o Poder Público Municipal não concorde, motivadamente, com as avaliações dos terrenos ou dos orçamentos dos projetos e serviços urbanos oferecidos como contrapartida, poderá indeferir tal pretensão e exigir a utilização do pagamento em quantia certa, em dinheiro.

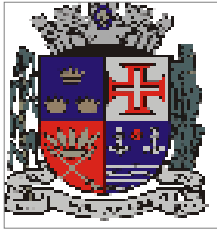
§ 4º O valor da contrapartida financeira, quando no formato de pagamento de quantia certa em dinheiro, será destinado ao Fundo Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente e sua utilização sujeita aos regulamentos pertinentes, observado o disposto no art. 12 desta Lei.

Art. 11. Para efeito da contrapartida na forma da entrega de terrenos, caberá ao requerente apresentar:

- I - certidão de ônus reais do(s) terreno(s) que pretende entregar à Municipalidade, que deverá(ão) estar livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus; e
- II - laudo de avaliação do imóvel;

§ 1º Compete à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano avaliar a situação do(s) terreno(s) oferecidos, sua avaliação, bem como a conveniência e oportunidade de seu recebimento.

§ 2º Caso seja aprovada a contrapartida, serão tomadas as providências relativas à transferência da propriedade do imóvel, a fim de ser incorporado ao patrimônio da Municipalidade.



Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

MENSAGEM Nº 056/2015

=07=

Art. 12. No caso da municipalidade optar pela contrapartida urbanística na forma de projetos e serviços urbanos:

I - a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano indicará o projeto ou serviço urbano necessário de acordo com a execução de políticas urbanas no território municipal;

II - o requerente deverá apresentar o projeto proposto pelo Poder Público Municipal em três cópias físicas e em um arquivo digital, este em extensão .dwg, .jpg e .pdf, acompanhados dos orçamentos relativos ao projeto ou aos serviços urbanos, conforme o caso;

III - a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano avaliará a o valor da contrapartida e a conformidade do projeto apresentado quanto às questões técnicas adotadas.

Art. 13. Os recursos financeiros obtidos por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso serão aplicados exclusivamente para:

I – formulação, execução e acompanhamento de políticas de regularização fundiária, incluindo atividades de: levantamento topográfico, levantamento de dados e informações, projetos e planos urbanístico ambientais, com definição do sistema viário, quadras a regularizar, áreas para implantação de equipamentos e para implantação de habitação de interesse social;

II - regulamentação e urbanização de zonas de interesse social e/ou ambiental, incluído atividades de: levantamento topográfico, levantamento de dados e informações, projetos e planos urbanístico ambientais, especificação de critérios de uso e ocupação, recuperação de imóveis degradados, remanejamento e produção de habitação de interesse social, provisão de equipamentos sociais e culturais, provisão de espaços públicos, programas de controle do uso do solo, implantação de áreas verdes e implantação de sistema de mobilidade urbana.

Art. 14. Fica modificada a redação do art. 23 da Lei 2091/2009 (Lei de Zoneamento Municipal), que passará a ter a seguinte redação:

“**Art.23** Os instrumentos urbanísticos de Outorga Onerosa de Direito de Construir e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso serão disciplinados em Lei própria, observada as disposições da legislação pertinente.” **(NR)**

Art. 15. O artigo 51 da Lei nº 2092/2009 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) passará a ter a seguinte redação:



Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

MENSAGEM Nº 056/2015

=08=

“**Art. 51.** Qualquer atividade ou uso que se queira exercer no município de Angra dos Reis somente será permitida se estiver enquadrada na categoria e na zona de uso do solo incidente no local de seu exercício, salvo mediante Outorga Onerosa do Direito de Alteração de Uso, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.” (NR)

Art. 16. O artigo 55 da Lei nº 2092/2009 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) passará a ter a seguinte redação:

“**Art. 55.** O coeficiente máximo para fins de cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir será estabelecido Lei específica, à qual caberá estabelecer os critérios de aplicação do instrumento, bem como o cálculo, cobrança e destinação dos recursos assim levantados.

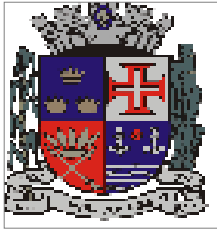
Parágrafo único. Não será aplicada a Outorga Onerosa do Direito de Construir até que vigore a Lei referida no *caput* deste artigo.” (NR)

Art. 17. Fica autorizada a regularização das edificações erigidas até 31/12/2014 em coeficientes superiores ao coeficiente básico determinado para a unidade territorial onde se situa, bem como para aquelas que, mesmo adequadas aos coeficientes básicos admitidos em Lei, deixaram de cumprir outros índices ou parâmetros urbanísticos referentes aos instrumentos de controle da ocupação do solo dispostos no art. 10 da Lei nº 2.092, de 23 de janeiro de 2009.

§ 1º Aplicam-se, sempre que possível, para regularização das edificações de que trata o *caput* deste artigo, os parâmetros de cálculo de contrapartida e procedimentos estabelecidos para Outorgas Onerosas instituídos na presente Lei.

§ 2º Nas hipóteses em que não se demonstre compatível o uso da forma de cálculo instituída por este artigo, caberá à Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano determinar, motivadamente, o valor da contrapartida pela regularização.

Art. 18. Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

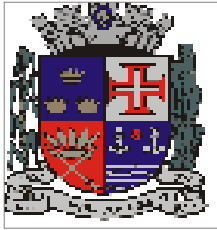


ANEXO I

UNIDADES TERRITORIAIS E ÁREAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA

COEFICIENTES BÁSICOS E COEFICIENTES MÁXIMOS POR UNIDADES TERRITORIAIS E ÁREAS

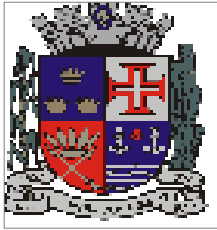
UT	ÁREA	Coeficiente básico	Coeficiente máximo	
1	2	variado	8	
	3	6	variado	8
		7	-	6
		8	1,5	4
		9	3,7	4
		10	3,7	4
		11	-	4
		12	-	6
		13	0,8	6
		14	-	6
		15	1,5	4
		17	1,3	6
		20	0,8	4
25	-	6		
4	3	0,8	2	
	5	1,5	2	
	8	1,5	2	
	14	1,3	2	
	15	-	2	
	21	1,3	2	
	22	1,3	2	
	25	1,3	2	
	5	1	-	6
		2	3	6
3		1,3	6	
5		variado	6	
8		variado	6	
10		1,3	4	
11		1	4	
12		0,6	2	
6		7	0,6	4
		8	2,1	4
		9	1,3	4
		11	1,3	4
		13	variado	8
		14	0,8	2
		15	-	2
	18	0,8	6	
7	3	-	6	
	5	variado	6	
	8	variado	8	
	9	-	4	
	12	-	2	
	18	-	4	
	21	1,3	4	
8	22	-	4	
	26	variado	6	
	27	1,3	2	
	29	1,3	2	
	6	-	2	
	7	-	2	
	8	0,8	2	
	9	1	4	
	10	-	4	
	12	-	4	
13	0,8	4		



ANEXO II

TABELA DE VALORES DO FATOR DE INTERESSE SOCIOAMBIENTAL – FISA

USOS	VALORES DO FISA
USO HABITACIONAL	
Habitação de Interesse Social com área total até 3.000m ²	0,0
Habitação de Interesse Social com área total até 5.000m ²	0,1
Habitação de Interesse Social com área total até 7.000m ²	0,2
Habitação de Interesse Social com área total acima de 7.000m ²	0,3
Habitação de mercado popular – unidades até 50m ²	0,5
Habitação de mercado popular – unidades até 70m ²	0,8
Habitação com área maior que 70m ²	1,0
USO INSTITUCIONAL PÚBLICO (Hospitais, unidades de saúde, escolas, creches, unidades administrativas e instituições culturais e esportivas)	0,0
ENTIDADES SEM FINS LUCRATIVOS (Templos religiosos, hospitais, clínicas, universidades, escolas, creches, equipamentos culturais e afins)	0,3
ENTIDADES COM FINS LUCRATIVOS	
Hospitais e clínicas	0,7
Universidades e ensino técnico	0,5
Escolas e creches	0,7
Equipamentos culturais	0,5
Hotéis, pousadas, pensões e hostels	0,7
Equipamentos de uso público como mirantes, quiosques, banheiros etc	0,5
Restaurantes e cafés	0,7



Estado do Rio de Janeiro
MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO II

TABELA DE VALORES PARA PORTE DA CONSTRUÇÃO

PORTE DA CONSTRUÇÃO	VALORES DO FPC
Até 70m ²	10
De 70m ² a 120m ²	9
De 121m ² a 500m ²	7
De 501m ² a 1000m ²	5
De 1001m ² a 2000m ²	4
De 2001m ² a 5000m ²	2
Acima de 5000m ²	1