

LEI MUNICIPAL Nº 1.580/2022

DE 15 DE JUNHO DE 2022.

Certidão
Certidão que o presente ato, foi
publicado no 'PLACARD' o referido
é a expressão da verdade
Águas Lindas de Goiás - GO
15 de 06 de 2022

**REGULAMENTA O INSTRUMENTO DE POLÍTICA
URBANA DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE
CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO PREVISTO
NA LEI MUNICIPAL Nº 1.184, DE 06 DE JUNHO DE
2019, QUE INSTITUIU O PLANO DIRETOR DO
MUNICÍPIO DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS APROVOU, E EU, PREFEITO
MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Esta lei regulamenta as condições, critérios, prazos e procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, em conformidade com as disposições da Lei Municipal nº 1.184, de 06 de junho de 2019, que instituiu o Plano Diretor do Município de Águas Lindas de Goiás, doravante denominado apenas Plano Diretor.

**CAPÍTULO II
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Seção I
Do Conceito e Utilização**

Art. 2º. Outorga Onerosa do Direito de Construir, expressão sinônima a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, é a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a Zona, conforme o definido pela planta de zoneamento em vigor dentro dos parâmetros edílios e de uso e ocupação do solo.

Art. 3º. A contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, poderá ser substituída por qualquer outra contrapartida que traga vantagem ambiental, econômica ou social ao Município, segundo os seguintes critérios:

I - Equivalência econômica entre o valor da Outorga Onerosa e a contrapartida oferecida, auferida pelo Poder Público Municipal e;

II - Aprovação da substituição pelo Executivo.

§ 1º. A contrapartida substitutiva, que será sempre monitorada pelo Poder Público Municipal, poderá consistir em:

I - Doação de imóvel ao Poder Público Municipal;

II - Construção, ampliação ou reforma de equipamentos públicos municipais, inclusive praças, jardins, parques, bosques.

§ 2º. A contrapartida poderá ser prestada diretamente pelo beneficiário ou por terceiro por ele indicado, sendo que, no caso de eventual inadimplemento, por parte do terceiro indicado, responderá o beneficiário.

Art. 4º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente poderá ser utilizada nas áreas onde o instrumento é aplicável segundo determinação Plano Diretor Municipal, respeitando ainda:

I - As determinações do Código de Obras e Edificações de Águas Lindas de Goiás;

II - Realização de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), cumprindo as exigências cabíveis a cada espécie de empreendimento definidas no Plano Diretor, ainda comprovando, através do mesmo, a capacidade da infraestrutura disponível de suportar a sobrecarga exigida pelo empreendimento, ou a realização pelo empreendedor das medidas de adequação desta infraestrutura, quando necessárias, devidamente aprovadas pela Administração Pública.

Art. 5º. Nos termos do Plano Diretor Municipal, o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir é aplicável nas seguintes Macrozonas Urbanas:

I - Zona de Requalificação Urbana I (ZRU-I);

II - Zona de Requalificação Urbana II (ZRU-II);

III - Zona de Verificação I (ZVer-I);

IV - Zona de Verificação II (ZVer-II);

Art. 6º. Os loteamentos aprovados após a edição desta Lei, em vista da sua localização, serão avaliados e incluídos em Grupos pelo Órgão de Planejamento Municipal competente pela política habitacional do Município e pelo Órgão que estiver responsável pela atualização do Plano Diretor Municipal.

Art. 7º. Considera-se para fins desta Lei:

I - Coeficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) Coeficiente Básico: a que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

b) Coeficiente Mínimo: a que está abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

c) Coeficiente Máximo: a que não pode ser ultrapassado;

II - Contrapartida Financeira: é o valor econômico, correspondente à Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional, a ser pago ao Poder Público, pelo proprietário de imóvel, em espécie;

III - Potencial Construtivo: é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo coeficiente de aproveitamento

IV - Permissão Especial de Alteração de Uso: é a concessão, pelo Poder Público, do direito de alterar a característica urbanística de determinado local, para a prática de determinado uso ou atividade já integrada e consolidada, segundo as normas vigentes;

V - Outorga Onerosa do Direito de Construir: é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

Art. 8º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser requerida simultaneamente ou separadamente com o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Edificação perante o órgão municipal competente, seja para edificação de obra nova ou ampliação de edificação já existente, cujo requerimento será acompanhado dos seguintes documentos:

I - Documento necessário para a identificação do imóvel;

II - Cópia autenticada do Comprovante de titularidade da área, através de Escritura Definitiva do Imóvel, Certidão de Registro no Cartório ou Contrato de Compra e Venda com a imobiliária detentora de Registro Cartorário;

III - Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso;

IV - Certidão de Uso do Solo;

V - Pré-projeto da edificação a ser outorgada onerosamente, assinada por responsável técnico habilitado;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, expedida pelo órgão supervisor da profissão;

VII - Certidão Negativa de Tributos Municipais, expedida pela Prefeitura Municipal de Águas Lindas de Goiás;

VIII - Cópia do CPF e RG do proprietário;

IX - Pagamento da taxa correspondente.

Parágrafo único. Para fins de viabilizar a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de que dispõe o caput, exigir-se-á, a título de contraprestação ao erário municipal, o pagamento da Taxa de Análise de Viabilidade Técnica – TAVT, na qual será calculada a partir das seguintes fórmulas e considerações abaixo relacionadas:

I - Para projetos com área útil de piso de até 70m²:

$$TAVT = AUPCm^2 \times 0,045 \text{ de URFM}$$

II - Para projetos com área útil de piso de 70,01m² até 150m²:

$$TAVT = AUPCm^2 \times 0,055 \text{ de URFM}$$

III - Para projetos com área útil de piso acima de 150,01m²:

$$TAVT = AUPCm^2 \times 0,065 \text{ de URFM}$$

Sendo:

TAVT = Taxa de Análise de Viabilidade Técnica

AUPCm² = Área Útil de Piso Coberto em Metro Quadrado

URFM = Unidade de Referência Fiscal Municipal.

Art. 9º. Analisado o projeto em face da legislação e estando em condições de aprovação, o interessado será comunicado em até 15 (quinze) dias para efetuar pagamento da Contrapartida Financeira pela TAVT, ficando neste momento liberadas apenas as plantas aprovadas, condicionada a emissão da licença à demonstração efetiva do pagamento da taxa correspondente à Outorga Onerosa.

§ 1º. A expedição do alvará de licenciamento para construção da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, ou da primeira parcela, conforme art. 10, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

§ 2º. A solicitação da guia para pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa deverá ser efetuada na Diretoria de Arrecadação Tributária da Prefeitura Municipal de Águas Lindas de Goiás quando da solicitação do alvará de construção ou no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto.

§ 3º. A não retirada da guia de recolhimento respectiva no prazo estabelecido, implicará em sua caducidade, tornando-se necessária nova emissão com revisão dos parâmetros arquitetônicos e dos valores, nos termos da legislação vigente.

§ 4º. Em hipótese alguma haverá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização da Outorga Onerosa caducada.

Art. 10. O pagamento do valor total da Contrapartida Financeira será efetuado em moeda corrente, podendo ser parcelado, em até 03 (três) vezes, paga a primeira no ato da solicitação e as subsequentes em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. O atraso no pagamento de qualquer das parcelas sujeitará o beneficiário à multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IPCA, além de outras penalidades previstas em lei, nos termos do art. 147 da Lei Complementar nº. 003/2014 (Código Tributário Municipal).

Art. 11. Para o pagamento do valor da Outorga Onerosa, através de contrapartida em bens, obras ou serviços, o beneficiário poderá, após análise da conveniência pelo órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação, celebrar Termo de Compromisso, como forma de transação, observando, para tanto, o disposto na Lei Municipal nº. 647/2008, (Lei do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social), na Lei Municipal nº. 1.184/2019 (Plano Diretor Municipal) e na Lei Complementar nº. 003/2014 (Código Tributário Municipal).

§ 1º. Quando se tratar de recebimento de bens, o beneficiário deverá apresentar comprovante de que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus e documento idôneo de propriedade e sendo bens imóveis, somente poderão ser objeto de transação os situados no Município. Em qualquer destas situações, o beneficiário arcará com todas as taxas e emolumentos necessários à transferência, inclusive certidão de registro do imóvel.

§ 2º. A contrapartida através de bens, execução de obras ou serviços, não poderá ultrapassar o limite de 60% (sessenta por cento) do valor da outorga onerosa, permitida a reunião de duas ou mais outorgas, observada a prévia análise de custo, pelo órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação.

§ 3º. Um ou mais bens, obras ou serviços poderão ser oferecidos pelo beneficiário, em contrapartida, de uma ou mais outorga onerosa respeitado o limite do parágrafo anterior.

§ 4º. O Termo de Compromisso de que trata o caput será firmado com o Prefeito, ou por sua delegação com o titular do órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação, e o beneficiário da outorga.

§ 5º. Respeitado o disposto no parágrafo seguinte, o controle e destinação das contrapartidas prestadas nos termos deste artigo serão de competência exclusiva do órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação, consideradas as deliberações do seu conselho consultivo.

§ 6º. Os recursos auferidos com a alienação, pelo Município, de bens advindos da outorga onerosa serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, obedecidas às finalidades previstas no art. 26 da Lei nº. 10.257/2001 e no art. 6º da Lei Municipal nº. 647, de 09 de junho de 2008.

Art. 12. A Outorga Onerosa do Direito de Construir terá validade de 01 (um) ano, contado da data de concessão do respectivo Alvará de Construção.

§ 1º. Transcorrido o prazo descrito no caput deste artigo, sem que tenha sido iniciada a obra, e caso haja interesse, o beneficiário poderá utilizá-la no mesmo projeto desde que renovada a Outorga, nos termos da legislação vigente.

§ 2º. Caso o beneficiário não venha utilizar a Outorga, dentro do prazo concedido, considerar-se-á caducada a licença, fazendo-se necessária, caso haja interesse do beneficiário, novo pedido de emissão com a revisão legal dos valores.

Seção II

Do Cálculo do Valor a ser Cobrado

Art. 13. O valor da Contrapartida Financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir reverterá para o Fundo Municipal de Habitação e será calculado a partir da seguinte fórmula e considerações abaixo relacionadas:

$$OODC = CAPmax - CABmin / CABmin \times FPZ \times VVi_{ptu} \times ATLm^2$$

Sendo:

OODC: Outorga Onerosa do Direito de Construir;

CAPmax: Coeficiente de Aproveitamento Máximo Pretendido;

CABmin: Coeficiente de Aproveitamento Básico;

FPZ: Fator de Planejamento Aplicado por Zona;

VViptu: Valor Venal de Cálculo do IPTU do Imóvel por Metros Quadrados;

ATLm²: Área Total do Lote em Metros Quadrados.

§ 1º. Para a determinação do índice do Fator de Planejamento Aplicado por Zona (FPZ), utilizar-se-á um percentual (%) de cada Fator de Correção do Terreno (FCT), conforme o previsto na Lei Complementar nº. 007/2016, procedendo-se com a seguinte fórmula:

$$FPZ = S + T + P \times 30\%$$

Sendo:

FPZ: Fator de Planejamento Aplicado por Zona;

S: Situação do Terreno (Situação);

T: Características do Terreno (Topografia);

P: Características do Solo (Pedologia).

30%: Percentual Fixo Sobre Cada Fator de Correção de Terreno (FCT)

§ 2º. Para fim de determinação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo Pretendido, observar-se-á o índice determinado pelo Plano Diretor Municipal, para cada zona.

§ 3º. O percentual do fator de correção que compõe a determinação do Fator de Planejamento Aplicado por Zona, poderá ser atualizado por Decreto, levando-se em conta o índice de correção adotado nos art. 144 e 147 da Lei Complementar nº. 003/2014 (Código Tributário Municipal).

Art. 14. O valor da Contrapartida Financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, relativo ao excedente do índice de percentual de permeabilidade ou de limites de afastamentos, reverterá para o Fundo Municipal de Habitação e será calculado a partir da seguinte fórmula e considerações abaixo relacionadas:

$$OODC = CAP_{max} - CAB_{min} / CAB_{min} \times FPZ \times VViptu \times ATLm^2$$

Sendo:

CCPmax: Coeficiente de Construção Permitido Máximo

CCBPmin: Coeficiente de Construção Básico Permitido Mínimo

FPZ: Fator de Planejamento Aplicado por Zona

VViptu: Valor Venal de Cálculo do IPTU do Imóvel por Metros Quadrados

ATEm²: Área Total do Excedente em Metros Quadrados

Seção III

Dos Parâmetros Técnicos

Art. 15. O Gabarito Máximo permitido de pavimentos e altura máxima, para fins de exercício do direito de construir, é o definido no Plano Diretor Municipal, para cada Zona,

estando incluso na altura: térreo + garagem + play + caixa d'água e torre de elevadores, desde que respeitado o cone de aproximação da rota de aviões.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado para aprovação de projeto, os croquis/planchas de captação, armazenamento e utilização adequada de águas pluviais, oriundas da área edificada.

Art. 16. Em caso de inobservância da destinação do uso, sendo o uso dado ao imóvel vedado pela lei de zoneamento, ou edificação além do concedido pela outorga, a Administração Municipal procederá à cassação dos respectivos alvarás expedidos, bem como notificará o responsável para que providencie a adequação da edificação aos termos da licença, sob pena de demolição em processo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

Art. 17. A permissão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida pelo Poder Público Municipal mediante aprovação 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 e/ou eventuais.

Art. 18. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, poderá permitir que se edifique modificando os recuos frontal, lateral, e/ou de fundo do projeto aprovado, cobrada a taxa na forma do que dispõe esta lei, obedecidas às condicionantes relativas às edificações, posturas e direito de vizinhança, nos termos da Lei Municipal nº. 195/199 (Código de Obras), na Lei Complementar nº. 003/2011 (Código de Posturas Municipal), e na Lei nº. 10.406/2002 (Código Civil).

Parágrafo único. Nas construções irregulares que ocupam o recuo frontal, lateral e/ou de fundo, tendo em vista a possibilidade de desapropriação futura por interesse público para ampliação das vias e passeios públicos, é vedada a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 19. A Contrapartida Financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir já efetuada não será restituída ao beneficiário nos casos de desistência de implantação do empreendimento ou de perda do direito de utilização do potencial construtivo adicional, independentemente de sanções aplicáveis aos particulares por eventual abandono da obra.

CAPÍTULO III

DA PERMISSÃO ESPECIAL DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Seção I

Do Conceito e Utilização

Art. 20. Os imóveis que se situam em todo o perímetro urbano ou rural do Município e que até a data do início da vigência desta Lei tenham sido iniciadas ou se encontrem em fase de acabamento, consideradas executadas em desacordo com as determinações de zoneamento e/ou índices urbanísticos previstos no Plano Diretor Municipal, no Código de Obras, no Código de Posturas e outra normas de parâmetros edílios e ambientais, podem ser regularizados através da Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo, através da Permissão Especial de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, lastreada pelo conceito da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. São consideradas edificações iniciadas aquelas que estejam com toda a fundação concretada e pronta para início da fase de alvenaria e em acabamento aquelas que estejam em fase inicial de pintura, nos termos do Código de Obras Municipal.

Art. 21. Os imóveis edificados em área de APP (Área de Preservação Permanente), para adquirirem a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Permissão de Alteração de Uso e Ocupação do Solo, dependerão de anuência do órgão ambiental municipal, consubstanciada na Certidão Técnica emitida pelo Órgão Ambiental competente.

Art. 22. A contrapartida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir é dissociada da contrapartida pela Alteração de Uso e Ocupação do Solo, podendo ambas incidir sobre o mesmo imóvel, uma não substituindo a outra.

Seção II

**Do Cálculo do Valor a ser cobrado pela Permissão Especial de Alteração do
Uso e Ocupação do Solo**

Art. 23. O valor da Contrapartida Financeira correspondente à Permissão Especial de Alteração do Uso e Ocupação do Solo reverterá para o Fundo Municipal de Meio Ambiente e será calculado a partir da seguinte fórmula e considerações abaixo relacionadas:

$$CF = 30 \times URFM$$

Sendo:

CF = Contrapartida Financeira

30 = Índice de referência.

URFM = Unidade de Referência Fiscal Municipal

Seção III
Dos Parâmetros Técnicos

Art. 24. Os proprietários de imóveis que comprovadamente se encontrarem na faixa de 1 a 3 salários mínimos de renda familiar e desde que possuam apenas um imóvel em seu nome, terão direito à Contrapartida Financeira (CF) reduzida, correspondente a 50% do valor total, devendo comprovar no ato do requerimento a composição da sua renda familiar.

Art. 25. A regularização da edificação existente não implica em permissão para novas construções, quando as edificações regularizadas estejam situadas sobre os recuos obrigatórios.

Art. 26. É vedada a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir para fins de Regularização:

I - nas edificações irregulares iniciadas após a entrada em vigência desta Lei, aplicando-se a estas as sanções previstas no Código de Obras e no Código de Posturas do Município de Águas Lindas de Goiás;

II - nas edificações executadas sobre os recuos frontais obrigatórios defronte às vias que necessitam de readequação ou requalificação de suas dimensões segundo o apontado na hierarquização do Sistema Viário definido no Plano Diretor;

III - nas áreas públicas municipais, salvo nas que forem objeto de regularização fundiária promovida pelo Município.

Art. 27. O pagamento de contrapartida por Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo ou Outorga Onerosa do Direito de Construir não gera prejuízo ao recolhimento de demais taxas e impostos eventualmente devidos.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Os recursos auferidos com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação e aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e/ou no artigo 6º da Lei Municipal nº. 647/2008 (Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social), a saber:

I - Regularização fundiária;



- II - Execução de programas e projetos 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 proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- X - Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- XI - Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização / fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- XII - Implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- XIII - Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- XIV - Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- XV - Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho-Gestor do FMHIS.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo definirá anualmente, por proposta da Secretaria Municipal de Habitação, a distribuição do percentual que será destinado para cada um dos incisos acima.

Art. 29. Os recursos auferidos com a concessão da Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo serão revertidos ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, devendo ser aplicado em conformidade com a finalidade prevista na legislação ambiental.

Art. 30. Os casos omissos serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Habitação através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor.

9



Art. 31. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for necessário.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS, ESTADO DE GOIÁS, aos quinze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois (15.06.2022).

LUCAS DE CARVALHO ANTONIETTI
Prefeito Municipal