

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO -- CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 5403/13

DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a concessão da outorga onerosa, conforme a Lei Municipal Nº. 4.707/2008 (Plano Diretor) e dá outras providências.

Art. 2º. O instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), previsto no Plano Diretor Municipal, poderá ser aplicado em todas as zonas, exceto na ZM1, ZUE, ZIAP-2 e ZIAP-3, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máximo), de acordo com o Anexo III, da Lei Municipal Nº. 4.872/2009 (Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano).

Art. 3º. A outorga onerosa do direito de construir em Pouso Alegre rege-se por esta Lei, pela Lei Municipal Nº. 4.707/2008 (Plano Diretor), pela Lei Municipal Nº. 4.872 (Uso e Ocupação do Solo), obedecendo ao que dispõe a Lei Nacional Nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

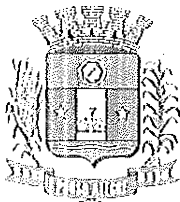
CAPÍTULO II

DA CONCESSÃO E COBRANÇA DA OUTORGA ONEROSA

Art. 4º. A outorga onerosa do direito de construir constitui-se em cobrança, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo contribuinte beneficiário da construção.

Art. 5º. Para cobrança da contrapartida representada pela Outorga Onerosa do Direito de Construir, a fórmula adotada será a seguinte, ficando modificada a fórmula prevista no art. 39, da Lei Municipal n. 4.872 (Uso e Ocupação do Solo):

[Área Excedente Pretendida (m² ÷ CA Básico) X (Valor do terreno)] = Valor a ser cobrado pela OODC (R\$)], onde: Valor do terreno (R\$) ÷ m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Art. 6º. Considera-se Área Excedente Pretendida a diferença entre a área total construída permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) da zona em que se localiza um determinado terreno e a área total que se pretende construir em um determinado empreendimento nesse mesmo terreno.

Art. 7º. A divisão da Área Excedente Pretendida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) da zona em que se localiza o empreendimento pretendido fornece a parcela de terreno virtual a ser acrescentada ao terreno real, pela qual será cobrada a contrapartida da OODC.

Art. 8º. O valor do terreno a ser utilizado na fórmula deverá ser calculado por meio da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 9º. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para novas construções acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) previsto na Lei Municipal Nº.4.872/2009 (Uso e Ocupação do Solo), atendidas as disposições desta Lei.

Art. 10. Para efeitos desta Lei, Coeficiente de Aproveitamento (CA) corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área total admitida para a construção (redação conforme Inciso II, Artigo 23 da Lei Nº. 4.872/2009 – Uso e Ocupação do Solo).

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA NOVAS CONSTRUÇÕES

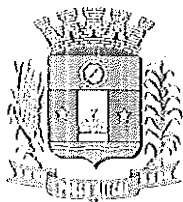
Art. 11. A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando as taxas de ocupação, os recuos, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidas na legislação urbanística vigente.

Art. 12. O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máximo) em vigor, conforme definição por zona, prevista no Anexo III, da Lei Municipal Nº. 4.872/2009.

Art. 13. A outorga onerosa poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam as exigências da legislação urbanística, notadamente:

I - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

II - compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada,



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 14. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverá, periodicamente, monitorar os bairros nos quais estão localizados os imóveis objetos de licenciamento obtido através de outorga onerosa do direito de construir, bem como o território de influência, desses imóveis, em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível e das diretrizes da política de desenvolvimento urbano.

§ 1º. O monitoramento será realizado pelo Comitê Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a ser criado por lei.

§ 2º. Ficará sujeito à análise e parecer deste Comitê o licenciamento de novas unidades residenciais ou não residenciais através de outorga onerosa do direito de construir quando o relatório demonstrar que em um mesmo bairro o número de unidades licenciadas mediante outorga, atingir o percentual de 10% da área total de lotes, bem como outros usos que gerem incomodidade devido ao seu porte, em especial se os mesmos constituírem-se em pólos geradores de tráfego.

§ 3º. Quando o relatório demonstrar saturação de um território, este será excluído do direito de concessão de outorga onerosa do direito de construir, por ato do Poder Executivo.

CAPÍTULO IV

DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 15. Para a finalidade de aplicação da presente lei fica criado o Alvará de Aprovação e o Alvará de Execução de Edificação.

Art. 16. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida, com o pedido de Alvará de Aprovação à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e deverá ser recolhido o valor correspondente antes da expedição do Alvará de Execução da Edificação.

Art. 17. Após o Alvará de aprovação o proprietário só poderá dar início à obra se obtiver o Alvará de Execução, mediante pedido em procedimento administrativo, nos termos da legislação pertinente, obrigatoriamente acompanhado do comprovante do pagamento integral da contrapartida financeira.

Art. 18. O Alvará de Aprovação garante ao proprietário o direito de outorga, mas não autoriza o início da execução da obra.

§ 1º. O Alvará de Aprovação terá validade, improrrogável, de 6 (seis) meses da data de expedição, sob pena de caducidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. A caducidade do Alvará de Aprovação não confere ao proprietário a restituição de nenhum valor pago até então.

Art. 19. A expedição do Alvará de Execução de Edificação ficará condicionada ao pagamento contrapartida da financeira, que deverá ser efetuada de uma só vez, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da publicação da notificação, ou em até cinco parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

Parágrafo único. O pagamento parcelado da Outorga Onerosa dependerá de formalização de Termo de Compromisso, cujo modelo será estabelecido em Decreto pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 20. A expedição do Alvará de Execução de Edificação com solicitação de Outorga onerosa do Direito de Construir será imediatamente indeferido em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

§ 1º. Expedido o Alvará de Execução de Edificação o interessado terá o prazo de 1 (um) ano para iniciar a construção.

§ 2º. Considera-se iniciada a construção que tiver as obras e serviços da fundação concluídos de acordo com o Projeto Executivo.

§ 3º. Fica a Municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

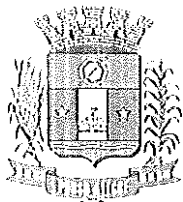
CAPÍTULO V

DO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA

Art. 21. Atuado o processo administrativo solicitando Outorga Onerosa do Direito de Construir, este será analisado em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, enviará o Processo Administrativo à Secretaria de Finanças, com o valor a ser recolhido para a expedição de guia para pagamento.

Art. 22. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional utilizando a fórmula expressa nesta lei.

§ 1º. Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. Após a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa à Outorga Onerosa, o processo será remetido à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano para a emissão do Alvará de Execução de Edificação.

§ 3º. Deverão ser juntadas ao processo administrativo as vias do projeto arquitetônico aprovado.

CAPÍTULO VI

DOS DOCUMENTOS QUE DEVEM INSTRUIR O PROCESSO DE CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONTRUIR

Art. 23. A solicitação de Alvará de Aprovação de Edificação dar-se-á através de processo administrativo, iniciado junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, instruído com os documentos definidos através de Portaria do Executivo.

Art.24. A solicitação de Alvará de Execução dar-se-á através da apresentação de Requerimento Próprio, acompanhado do respectivo Alvará de Aprovação e da Guia de Recolhimento da OODC devidamente quitada.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. São isentos do pagamento da outorga onerosa do direito de construir os seguintes casos:

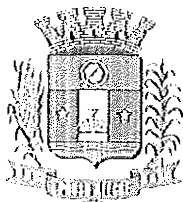
I - creches, associações, museus e asilos sem fins lucrativos, declarados de Utilidade Pública desde que comprovem a titularidade ou a posse do imóvel no qual se encontre a edificação;

II - empreendimento habitacional de interesse social independentemente de sua área construída.

III – estabelecimentos públicos de saúde ou, se privados, sem fins lucrativos.

Art. 26. O estoque de outorga onerosa do direito de construir será publicado, anualmente, no Jornal “O Município” pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 27. As solicitações dos Alvarás previstos nesta Lei não exclui a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal, em especial, o exame



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

e verificação de projeto para edificação, os valores incidentes para emissão do Alvará de Construção e/ou Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação, e/ou alvará para ocupação de edificação concluída.

Art. 28. Os licenciamentos de que cuida esta lei não implicam no reconhecimento pela Prefeitura no direito de propriedade do imóvel.

Art. 29. Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir serão destinados, 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 30. O Executivo Municipal terá até 30 (trinta dias) a partir da data de publicação da presente Lei para instituir o Comitê Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de que trata o Artigo 14 da presente Lei.

Parágrafo único. Uma vez instituído, o Comitê Técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverá publicar em até 90 (noventa) dias o “Estoque de Outorga Onerosa” a que se refere o Artigo 25 da presente Lei.

Art. 31. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, o § 2º, do art. 91, da Lei Municipal Nº. 4.707/2008 (Plano Diretor); e os art. 38, 39 e 40 da Lei Municipal Nº 4.872/2009 (Uso e Ocupação do Solo)

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 13 DE DEZEMBRO DE 2013.


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL


Márcio José Faria
CHEFE DE GABINETE