



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Alterada pela Lei Complementar nº 316, de 1º de abril de 2015
LEI COMPLEMENTAR Nº 274, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012.

Dispõe sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso, altera o art. 81 e o §2º do art. 82 da Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007, e acresce o parágrafo único ao art. 1º da Lei Complementar nº 190, de 18 de setembro de 2009, na forma que especifica

O PREFEITO DE PALMAS

Faço saber que a Câmara Municipal de Palmas decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e das Mudanças de Uso pelo Município de Palmas rege-se por esta Lei Complementar, e tem por finalidade promover o melhor aproveitamento das edificações pertencentes às Áreas Estruturantes do art. 23 da Lei Complementar nº 155 de 28 de dezembro de 2007.

I - ampliação do coeficiente de aproveitamento estabelecido pelas leis de uso e ocupação do solo;

II - mudança de uso do solo;

III - regularização de imóveis quanto ao uso e ao potencial construtivo.

§1º Considera-se lote o bem imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis.

§2º Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do lote.

Art. 2º A Outorga Onerosa pode ser aplicada nas áreas previstas no art. 81 da Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007, denominada Plano Diretor Participativo do Município de Palmas.

Art. 3º São objetivos da Outorga Onerosa:

I - distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - geração de recursos para:

a) atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelos adensamentos urbanos;

b) incremento de políticas de desenvolvimento urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Parágrafo único. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa terão destinação específica ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e serão aplicados em conformidade com o previsto nos incisos I a IX do art. 26 do Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 4º A concessão da Outorga Onerosa dependerá de assinatura de Termo de Compromisso entre o Empreendedor e o Poder Público Municipal.

~~Parágrafo único. O Termo de Compromisso é o instrumento legal que contém, entre outras, as ações mitigadoras que o Empreendedor deve providenciar para executar o empreendimento.~~

Parágrafo único. O Termo de Compromisso é o instrumento legal que contém, entre outras, as ações mitigadoras que o Empreendedor deve providenciar para executar o empreendimento, sendo obrigatória a averbação do Termo na certidão de matrícula do imóvel. (NR)” (Alterada pela Lei Complementar nº 316, de 1º de abril de 2015).

Art. 5º Somente o proprietário do lote ou representante legalmente constituído através de procuração pública poderá requerer os benefícios desta Lei Complementar.

~~§1º Os benefícios serão concedidos mediante pagamento de contrapartida financeira relativa ao aumento do potencial construtivo ou à mudança de uso do solo pretendido, cujo valor apurado será pago antes da expedição da Certidão de Uso do Solo com os novos parâmetros aprovados.~~

§ 1º Os benefícios serão concedidos mediante pagamento de contrapartida financeira relativa ao aumento do potencial construtivo ou à mudança de uso do solo pretendido, cujo valor apurado será pago à vista ou parcelado, em até 10 (dez) vezes, sendo obrigatória a quitação da primeira parcela mensal para a expedição da Certidão do Uso do Solo com os novos parâmetros aprovados. (NR) (Alterada pela Lei Complementar nº 316, de 1º de abril de 2015).

§2º Expedida a Certidão de Uso do Solo com os novos parâmetros aprovados por lei, o proprietário do imóvel terá 1 (um) ano para aprovar o Projeto Arquitetônico e obter o Alvará de Construção.

§3º Se, por qualquer motivo, o Alvará de Construção vier a ser cassado ou invalidado, o proprietário perderá a concessão da Outorga Onerosa sem ônus para a municipalidade.

~~§4º A Outorga Onerosa se concretiza a partir da expedição do habite-se total da obra aprovada ou regularizada.~~

§ 4º A Outorga Onerosa se concretiza a partir da emissão do habite-se total da obra aprovada ou regularizada, sendo obrigatória para a expedição do documento, o cumprimento do Termo de Compromisso. (NR)” (Alterada pela Lei Complementar nº 316, de 1º de abril de 2015).

§ 5º Quando for de interesse do Município, a contrapartida financeira poderá ser revertida em bens ou serviços em um percentual de até 90% (noventa por cento), desde que continue a atender o previsto nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), observado que a porcentagem restante será financeira e com destinação ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§ 6º A avaliação dos bens e serviços ofertados nos termos do § 5º deverá observar os procedimentos avaliatórios dos bens e serviços a serem recebidos pela Administração Pública, nos termos de Decreto.

§ 7º Nas hipóteses descritas no § 5º, a expedição da Certidão de Uso do Solo com os novos parâmetros aprovados ficará condicionada ao pagamento de no mínimo 10% (dez por cento) do valor total da Outorga e a assinatura do Termo de Compromisso.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES

Art. 6º A Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso poderá ser exercida dentro das seguintes modalidades:

I - para o aumento do coeficiente de aproveitamento do lote, definida como Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;

II - para a alteração ou inclusão de uso do solo do lote, definida como Outorga Onerosa da Mudança de Uso - OOMU;

III - para a regularização de edificações, definida como Outorga Onerosa da Regularização de Edificação - OORE.

Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

Art. 7º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH deverá realizar estudo para definir o Estoque de Potencial Construtivo de cada quadra ou setor do Município, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperada em cada área.

§1º O Estoque de Potencial Construtivo será periodicamente reavaliado em atendimento aos princípios e objetivos do Plano Diretor Participativo do Município de Palmas.

§2º Definido o Estoque de Potencial Construtivo para cada quadra ou setor, este será obrigatoriamente publicado no Diário Oficial do Município.

§3º Depois da publicação do Estoque de Potencial Construtivo a OODC poderá ser concedida, obedecida as normas legais.

Art. 8º Aplica-se a OODC em toda aprovação de projeto arquitetônico que utilizar o aumento do coeficiente de aproveitamento estabelecido por lei específica de uso e ocupação do solo, através de requerimento do interessado.

Art. 9º Os limites máximos a serem atingidos pelo aumento do potencial construtivo serão os seguintes:

I - até 50% (cinquenta por cento) em lotes de uso de habitação multifamiliar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

II - até 50% (cinquenta por cento) em lotes de uso comercial com área igual ou maior que 360,00m²;

III - até 30% (trinta por cento) em lotes de uso industrial;

IV - até 25% (vinte e cinco por cento) em lotes de uso institucional.

§1º Tratando-se da OODC em lote de uso misto, deverá ser identificado qual uso da edificação será alvo de Outorga Onerosa, para ser definido o percentual a ser adotado.

§2º No caso em que o EIV/RIV for obrigatório, a análise destes indicará se o incremento de potencial construtivo pretendido pode ser permitido, e quais intervenções devem ser providenciadas pelo interessado para que possíveis impactos sejam mitigados, devendo constar do Termo de Compromisso a ser estabelecido entre o Empreendedor e o Poder Público Municipal.

Art. 10. A contrapartida financeira a ser paga pelo aumento do coeficiente de aproveitamento será calculada pela seguinte fórmula: $VO = VAE \times I \times QM$, sendo:

I - VO - valor da outorga a ser pago pela OODC referente ao aumento do coeficiente de aproveitamento do lote;

II - VAE - valor da área edificável;

III - I - coeficiente de ajuste;

IV - QM - quantidade de metros quadrados acrescidos.

§1º O valor da área edificável - VAE será calculado pelo valor do lote obtido através da Planta Genérica de Valores, dividido pela área máxima de construção permitida pela Lei de Uso do Solo.

§2º O coeficiente de ajuste - I será de:

a) para as áreas de ocupação prioritária e preferencial na Área Urbana da Sede do Município: 0,75 (zero vírgula setenta e cinco);

b) para as demais áreas: 1,00 (um);

§3º Entende-se por quantidade de metros quadrados acrescidos - QM, a quantidade de metros quadrados de área edificável pretendida que exceder o permitido pela Lei de Uso do Solo vigente.

Art. 11. O imóvel beneficiado com o instrumento OODC deve ser edificado com o benefício no prazo máximo de 6 (seis) anos após a emissão do Alvará de Construção.

Parágrafo único. Findo o prazo, o imóvel perde o benefício, e o coeficiente não aproveitado será revertido ao Poder Público Municipal sem quaisquer ônus.

Seção II

Da Outorga Onerosa da Mudança de Uso - OOMU

Art. 12. Aplica-se a OOMU em toda alteração ou inclusão de uso não prevista nas Leis de Uso do Solo e que venha ocasionar em valorização de um lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 13. Considera-se Mudança de Uso do Solo:

- Solo.
- I - a alteração do uso original do lote por um novo não previsto na Lei de Uso do Solo;
- II - a inclusão ao uso original do lote de um novo não previsto na Lei de Uso do Solo;
- III - a inclusão de uso em unidade autônoma.

§1º A situação prevista no inciso I somente será possível nos casos em que o uso pretendido for incompatível com o uso original do lote.

§2º Nos casos de inclusão de uso comercial ao uso de habitação, esta será restrita ao pavimento térreo, ampliando-se a quantidade de vagas de estacionamento, em conformidade com a legislação aplicável.

§3º Nos casos de inclusão de uso de habitação multifamiliar ao uso de comercial, esta será restrita aos pavimentos superiores, com térreo sob **pilotis** ou ocupado por comércio, ampliando-se a quantidade de vagas de estacionamento, em conformidade com a legislação aplicável.

§4º Fica permitida a mudança de uso de habitação unifamiliar para habitação multifamiliar, exceto as áreas do art. 23, inciso I, alínea "a" do inciso I; incisos II e IV e alínea "a" do inciso IV e inciso V, da Lei Complementar 155 de 28 de dezembro de 2007.

§5º Os lotes que obtiverem autorização para OOMU permanecem com seus índices urbanísticos originais.

Art. 14. É obrigatória a apresentação de EIV/RIV para OOMU, exceto os casos definidos como uso tolerável em lei específica.

Parágrafo único. O setor técnico competente do Executivo Municipal, mediante análise do EIV/RIV, deve indicar se a alteração ou inclusão de uso pretendido pode ser permitida, e quais intervenções devem ser providenciadas pelo interessado para que possíveis impactos sejam mitigados, devendo constar do Termo de Compromisso a ser estabelecido entre o Empreendedor e o Poder Público Municipal.

Art. 15. A contrapartida financeira a ser cobrada pela Outorga Onerosa da Mudança de Uso corresponderá ao valor integral da valorização obtida, calculada pela fórmula: $VO = VP - VA$, onde:

- I - VO é o valor a ser pago pela OOMU referente a mudança de uso do lote;
- II - VP é o valor do lote com o uso pretendido;
- III - VA é o valor do lote com o uso atual.

§1º O valor do lote com o uso pretendido será obtido através de avaliação do imóvel realizada por profissional competente, contratado pelo interessado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§ 2º O valor do lote com o uso atual será calculado através da Planta Genérica de Valores.

Seção III

Da Outorga Onerosa da Regularização de Edificação - OORE

Art. 16. Deverá ser aplicada a OORE em toda obra construída em desacordo com a legislação urbanística que se utilizou do aumento de coeficiente de aproveitamento e/ou da mudança de uso.

Parágrafo único. Quando, para a regularização de determinada edificação estipulada no **caput** deste artigo for necessária a mudança de uso juntamente com o aumento do coeficiente de aproveitamento, a aplicação da OOMU deve preceder a OODC.

Art. 17. A utilização da OORE quanto a mudança uso deve obedecer aos procedimentos descritos nos arts. 12 a 15 desta Lei Complementar.

Art. 18. Para regularização de edificações, a contrapartida financeira a ser paga pelo aumento do coeficiente de aproveitamento será calculada pela seguinte fórmula: $VO = VAE \times QM$, sendo:

I - VO - valor a ser pago pela Outorga Onerosa da Regularização de Edificação referente ao aumento do coeficiente de aproveitamento do lote;

II - VAE - valor da área edificável;

III - QM - quantidade de metros quadrados acrescidos.

§1º O valor da área edificável - VAE será calculado pelo valor do lote, obtido através da Planta Genérica de Valores, dividido pela área máxima de construção permitida pela Lei de Uso do Solo.

§2º Entende-se por quantidade de metros quadrados acrescidos - QM, a quantidade de metros quadrados de área edificável pretendida que exceder o permitido pela Lei de Uso do Solo atual.

§3º Nos casos de regularização de edificações em lotes unifamiliares quanto ao aumento do potencial construtivo, será observado o limite máximo de 50% (cinquenta por cento)

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. São dispensados do pagamento da contrapartida financeira:

I - A OODC na construção de Habitação de Interesse Social - HIS, no atendimento à demanda dos cadastros habitacionais dos poderes públicos constituídos;

II - As obras realizadas pelo Poder Público Municipal.

Art. 20. A Outorga Onerosa não poderá ser transferida a terceiros antes da expedição do habite-se total da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art.21 Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a implantar normas necessárias para regulamentação da presente lei.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palmas, aos 28 dias do mês de dezembro de 2012.

RAUL FILHO
Prefeito de Palmas