

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

PROJETO DE LEI Nº 063, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2017.

Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir e dá outras providências.

CAPITULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir, instituída pela Lei Complementar n.º 16, de 21 de dezembro de 2016 - Plano Diretor Municipal - PDM de Santo Augusto é o instrumento que permite, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido na zona em que se insere o empreendimento.

§ 1º O aumento do potencial construtivo que trata o Art. 1º se limita aos índices urbanísticos definidos no Anexo VI e de acordo com o Art. 63 da Lei Complementar nº 16 - PDM.

§ 2º A utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir fica condicionada a aprovação da Comissão de Análise Técnica - CAT e permissão do executivo municipal.

Art. 2º A Transferência do Direito de Construir, instituída pela Lei Complementar nº 16, de 21 de dezembro de 2016 - Plano Diretor Municipal de Santo Augusto é o instrumento que permite ao proprietário de um imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, mediante averbação as margens da matrícula do imóvel junto ao registro de imóveis local, o direito de construir, definido pelo coeficiente de aproveitamento básico, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - viabilizar a desapropriação de parcela de terra destinada à implantação de traçado viário de interesse público, passando a parcela de terra atingida ao domínio do Executivo Municipal;

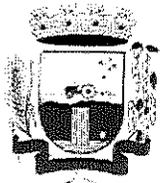
II - conferir viabilidade na manutenção do patrimônio ambiental e cultural Município;

III - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir, poderão ser aplicadas em todas as zonas urbanas do Município de Santo Augusto, obedecendo ao regime urbanístico estabelecido no Anexo VI da Lei Complementar nº 16/2016 - PDM.

CAPITULO II  
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 4º A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação pelos órgãos municipais competentes, por meio de processo encaminhado a Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento, o qual deverá conter a seguinte documentação:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

- I - requerimento padrão;
  - II - planta de situação e localização do lote e edificações existentes sobre o mesmo;
  - III - projeto básico, indicando uso da edificação, área que se pretende acrescer, coeficiente de aproveitamentos a ser comprado; números de pavimentos a ser acrescido;
  - IV - matrícula atualizada do imóvel (máximo de 60 dias);
- Parágrafo único. Após a análise e aprovação da outorga, o requerente deverá solicitar licença para construção conforme disposto no LIVRO II da Lei Complementar n° 15, Código de Obras.

Art. 5º O processo sobre a outorga onerosa do direito de construir obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I - Será encaminhada a Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento para análise de viabilidade e estabelecimento do valor para compra do potencial construtivo.

- a) A SESUPLAN solicitará parecer do órgão ambiental competente;
- b) A SESUPLAN solicitará parecer da Secretaria Municipal de Finanças, quando necessário.

II - No caso de parecer favorável, será encaminhado para análise da Comissão de Análise Técnica - CAT, instituída pela Lei Complementar n° 16, PDM.

III - No caso de parecer favorável e aprovação da CAT, o requerente será cientificado e terá o prazo de 30 (trinta dias) para recolhimento das taxas ou comprovação de gravame de área na matrícula.

IV - Comprovada quitação da contrapartida, o Executivo Municipal emitirá Certidão e o requerente deverá apresentar os Projetos para a análise, de acordo com o estabelecido no Código de Obras, Livro II - Dos procedimentos para Licenciamento de Obras - Lei Complementar n° 15, de 24 de novembro de 2016.

§1º - No caso da solicitação não ser aprovada nas instâncias da SESUPLAN e da CAT, o requerente será notificado, por escrito, das razões impeditivas, podendo este, quando possível, sanar as causas do indeferimento e solicitar reconsideração a SESUPLAN e/ou a CAT, num prazo de 30 dias após a cientificação.

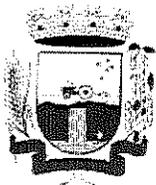
§ 2º - Transcorrido o prazo estabelecido na § 1º, e não havendo manifestação do interessado o processo será encaminhado para o Arquivo Público Municipal, para arquivamento.

§ 3º - Processos arquivados nos termos do § 2º somente poderão reencontrados para nova análise junto a SESUPLAN e CAT após o transcorrido 180 dias da solicitação anterior.

Art. 6º A contrapartida do beneficiário deverá ser aportada de forma financeira ou nos termos da Transferência do Direito de Construir regulamentada na presente Lei.

Art. 7º Os recursos aferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as finalidades previstas na Lei Federal n° 10.257/2001 e abaixo elencadas:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;  
V - implantação ou manutenção de equipamentos urbanos e comunitários;  
VI - criação ou manutenção de espaços públicos de lazer e áreas verdes;  
VII - criação ou manutenção de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;  
VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 8º A contrapartida do beneficiário relativa ao potencial construtivo adicional adquirido através da Outorga Onerosa do Direito de Construir, será calculada mediante a seguinte equação:

I - A contrapartida deverá ser calculada utilizando a fórmula:

$$CF = (CA - CAb) \times At \times CUBmês-1 \times IZ$$

Onde:

CF - valor da contrapartida financeira (em R\$);

At - Área que se pretende acrescer (em m²);

CA - Coeficiente de aproveitamento do empreendimento;

CAb - Coeficiente de aproveitamento básico permitido pelo zoneamento;

CUBmês-1 = Valor do custo unitário básico médio, padrão de acabamento normal, da construção civil do Estado do Rio Grande do Sul do mês anterior à concessão da outorga (em m²/R\$), conforme divulgado pelo SINDUSCON/RS, ou outro índice que vier a substituí-lo.

IZ - Percentual definido conforme zoneamento do imóvel.

Parágrafo único. Os índices para cálculo da zona serão aplicados conforme segue:

I - CC e ZCROP - 0,15

II - ZCUD e ZOC - 0,12

III - ED e ZID - 0,08

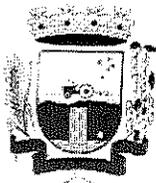
IV - ZEUR - 0,05

Art. 9º Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo, sem contrapartida financeira, na produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos públicos, mediante aprovação da CAT.

### CAPITULO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 10º Em situações específicas de notório interesse público, onde o proprietário de um imóvel está impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido nas Leis Municipais, por limitações relativas a preservação do patrimônio ambiental ou cultural, poderá o Executivo Municipal permitir a utilização do instrumento de Transferência do Direito de Construir, para transferir parcial ou totalmente o potencial construtivo deste imóvel, permitindo que o proprietário de um imóvel urbano exerça em outro local o direito de construir.

§ 1º O direito de construir a ser transferido ou alienado corresponde ao potencial construtivo definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico relativo à parte atingida por desapropriação para execução de traçado viário ou às áreas correspondentes aos bens ambientais a serem preservados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

§ 2º Em caso de áreas correspondentes a bens a serem preservados do patrimônio ambiental e cultural Município, o beneficiário da transferência do direito de construir será responsável pela manutenção e preservação da área.

Art. 11º A utilização, em um terreno urbano, de potencial construtivo transferido, se aplica em todo território urbano e deverá estar de acordo com as regras de uso e ocupação do solo definidas para o respectivo terreno, considerado o seu Coeficiente de Aproveitamento Máximo, definidos no Anexo VI e de acordo com o Art. 63 da Lei Complementar nº 16 - PDM.

Art. 12º A Transferência do Direito de Construir poderá ser usada uma única vez em cada imóvel, tanto para transferir ou receber, e o beneficiário deverá ser proprietário dos dois locais.

Art. 13º A Transferência do Direito de Construir dependerá da prévia apreciação pelos órgãos municipais competentes, por meio de processo encaminhado a Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento, o qual deverá conter a seguinte documentação:

- I - requerimento padrão;
- II - planta de situação e localização do lote e edificações existentes sobre o mesmo;
- III - projeto básico, indicando características do imóvel, coeficiente de aproveitamentos básico;
- IV - matrícula atualizada do imóvel (máximo de 60 dias);

Art. 14º O processo sobre a Transferência do Direito de Construir obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

I - Será encaminhada a Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento para análise de viabilidade e estabelecimento do Coeficiente de Aproveitamento a ser transferido.

- a) A SESUPLAN solicitará parecer do órgão ambiental competente;
- b) A SESUPLAN solicitará parecer da Secretaria Municipal de Finanças, quando necessário;

II - No caso de parecer favorável, será encaminhado para análise da Comissão de Análise Técnica - CAT, instituída pela Lei Complementar nº 16, PDM.

III - No caso de parecer favorável e aprovação da CAT, o requerente será cientificado e após recolhimento das taxas correspondentes, o Executivo Municipal emitirá a Certidão.

IV - O requerente terá o prazo de 30 (trinta dias) para comprovação de gravame de área na matrícula.

Parágrafo único. Quando se tratar de iniciativa do executivo municipal, serão obedecidos os mesmos procedimentos.

CAPÍTULO IV  
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15º Aplica-se, subsidiariamente, a presente Lei, se for o caso, os dispositivos das Leis Estaduais e Federais pertinentes à matéria.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

Art. 16º As taxas relativas a serviços administrativos serão cobradas conforme Lei 1.618, de 31 de dezembro de 2002 - Código Tributário Municipal e suas alterações.

Art. 17º Os casos omissos e/ou conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pela Comissão de Análise Técnica - CAT, instituída pela Lei Complementar nº 16, de 26 de dezembro de 2016.

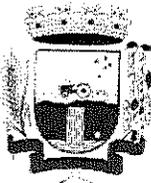
Art.18º Quando a deliberação da CAT, resultar na necessidade de alguma regulamentação, a mesma irá editar resolução e encaminhará ao Executivo para que, em acatado a resolução da CAT irá editar Decreto Executivo com a norma.

Parágrafo único - Será considerada nula e sem efeito qualquer deliberação da CAT que conflite com a Legislação Municipal, Estadual e Federal.

Art. 19º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, RS,  
16 DE NOVEMBRO DE 2017.

  
NALDO WIEGERT,  
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente, Senhora Vereadora e Senhores Vereadores.

Encaminhamos a essa Casa Legislativa, o Projeto de Lei Nº 063/2017 que “Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir e dá outras providências”.

Objetivando programar ações para melhorar a qualidade de vida da população, tendo como pilares a segurança, bem estar e equilíbrio ambiental, o poder executivo em parceria com o poder legislativo municipal de Santo Augusto aprovaram as Leis Complementares nº 15, de 24.11.2016 (Código de Obras) e nº 16, de 21.12.2016( Plano Diretor).

A Lei Complementar nº 16 institui o Plano Diretor Municipal - PDM. O PDM de Santo Augusto é o instrumento básico da política de desenvolvimento e gestão do território municipal, tendo por finalidade a realização do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, para atendimento ao disposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

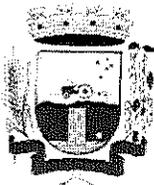
A legislação acima apresentada trouxe inúmeros benefícios e definição de um modelo de Município que queremos no futuro. Ocorre que, algumas matérias apresentadas, conforme previsto na Lei Complementar ° 16, necessitam de regulamentação específica. Entre elas a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir.

Sendo assim, em consonância com o previsto nos Arts. 118, 120 e 156, da Lei Complementar ° 16, remetemos o presente Projeto de Lei para apreciação do Legislativo. Lembramos que todo o regramento apresentado foi feito com base na LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001, conhecida como Estatuto das Cidades.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir se caracteriza por ser uma ferramenta de ordenação do espaço urbano, de modo que o proprietário utilize o potencial construtivo máximo do seu terreno. Ela permite, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (1,5), até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido na zona em que se insere o empreendimento (2,0 a 3,5).

O coeficiente de aproveitamento é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima da construção. Ou seja, um terreno de 500m<sup>2</sup> x 1,5(coeficiente básico), pode edificar um imóvel de até 750m<sup>2</sup>. Importante destacar que esses casos se aplicam basicamente a prédios verticais, visto a necessidade de atender os outros índices urbanísticos definidos no Anexo VI e de acordo com o Art. 63 da Lei Complementar nº 16 - PDM, tais como taxa de ocupação.

Conforme exemplo acima, caso a zona onde está inserido o lote permitida, o proprietário poderia adquirir o coeficiente de aproveitamento máximo, de até 3,5. Dessa forma, terreno de 500m<sup>2</sup> x 3,5(coeficiente máximo), seria possível edificar



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

um imóvel de até 1.750m<sup>2</sup>. Cabe ressaltar que trata-se de um exemplo, e a aplicação deverá ser analisada caso a caso, dada as características do local.

Sendo assim, a presente Lei, que regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir, permitirá que os proprietários de imóveis urbanos em Santo Augusto, possam edificar prédios maiores, sem necessidade de aquisição de novos terrenos. Isso resulta em uma ocupação melhor planejada e incentiva a construção civil, visto que a contrapartida do usuário para uso do presente instrumento será muito menor do que para aquisição de um novo lote, em especial nas áreas centrais.

A contrapartida deverá ser calculada utilizando a fórmula:

$$CF = (CA - CAB) \times At \times CUBmês-1 \times IZ$$

Onde:

CF - valor da contrapartida financeira (em R\$);

At - Área que se pretende crescer/a construir (em m<sup>2</sup>);

CA - Coeficiente de aproveitamento do empreendimento;

CAB - Coeficiente de aproveitamento básico permitido pelo zoneamento;

CUBmês-1 = Valor do custo unitário básico médio da construção civil do Estado do Rio Grande do Sul do mês anterior à concessão da outorga (em m<sup>2</sup>/R\$).

IZ - Percentual definido conforme zoneamento do imóvel.

Parágrafo único. Os índices para cálculo da zona serão aplicados conforme segue:

I - CC e ZCROP - 0,15

II - ZCUD e ZOC - 0,12

III - ED e ZID - 0,08

IV - ZEUR - 0,05

A fórmula de cálculo apresentada visa atender adequadamente os objetivos da presente Lei, ao facilitar o acesso pelo proprietário e permitir a arrecadação de recursos para utilização nos fins previstos. Da mesma forma, os índices aplicados consideram o zoneamento e localização dos imóveis.

Os recursos arrecadados por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser aplicados em importantes projetos para o Município de Santo Augusto. Dentre outras aplicações, pode ser utilizado em projetos de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, implantação ou manutenção de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou ambiental.

O presente projeto de Lei também contempla a regulamentação da Transferência do Direito de Construir, que se constitui em um importante instrumento de qualificação urbana. Por meio desse dispositivo, o proprietário de um imóvel urbano exerce em outro local, mediante averbação as margens da matrícula do imóvel junto ao registro de imóveis local, o direito de construir. Em uma visão simplista, seria como a substituição da contrapartida financeira prevista na Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Conforme exposto anteriormente, são instrumentos definidos no Estatuto das Cidades, que se completam no objetivo de promover um desenvolvimento sustentável e organizado dos Municípios. A Transferência do Direito de Construir pode ser utilizada em áreas de relevante interesse público e que objetivem:

- viabilizar a desapropriação de parcela de terra destinada à implantação de traçado viário de interesse público, passando a parcela de terra atingida ao domínio do Executivo Municipal;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO  
PODER EXECUTIVO

- conferir viabilidade na manutenção do patrimônio ambiental e cultural Município.

Sendo assim, a Transferência se aplica apenas nos casos onde se pode alcançar um benefício comum à comunidade e ao proprietário. Quando, por um dos motivos acima expostos, o proprietário se beneficiar da Transferência do Direito de Construir, ele poderá aplicar em outro imóvel de sua propriedade o coeficiente de aproveitamento básico recebido.

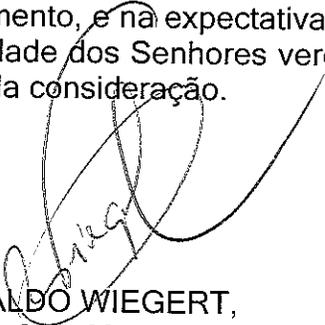
Voltamos ao exemplo demonstrado mais acima. O contribuinte tem um terreno de 500m<sup>2</sup> que se enquadra nas características necessárias para a Transferência do Direito de Construir. Aplicando a regra do coeficiente básico, 500m<sup>2</sup> x 1,5, temos um coeficiente de aproveitamento de até 750m<sup>2</sup>. O proprietário poderá transferir esse direito de construir para outro imóvel de sua propriedade, limitada ao índice máximo permitido na zona em que se encontra, conforme definido no Anexo VI e de acordo com o Art. 63 da Lei Complementar nº 16 - PDM, tais como taxa de ocupação. Lembramos que ao transferir o direito de construir, o beneficiário não poderá mais executá-lo na área original.

Trata-se de uma matéria bastante complexa, mas que pode revolucionar e incentivar a verticalização dos imóveis. Importante lembrar, que sem a regulamentação trazida pela presente Lei, os proprietários de imóveis não podem construir acima do coeficiente de aproveitamento básico. Ainda, conforme previsto no Plano Diretor Municipal, o presente projeto de Lei foi apreciado e aprovado pela Comissão de Análise Técnica - CAT.

Solicitamos o pedido de apreciação brevidade, visto que o Plano Diretor prevê a utilização dos instrumentos presentes nesse projeto de Lei precariamente até que se regulamente. Conforme estabelecido no Plano Diretor, o prazo se encerra em 21 de dezembro de 2017. Após essa data, não havendo regulamentação, os dispositivos da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ficar impossibilitados de serem praticados.

Sem mais para o momento, e na expectativa de termos o presente projeto de Lei aprovado pela unanimidade dos Senhores vereadores, enviamos nossos mais altos votos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente.



NALDO WIEGERT,  
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE SANTO AUGUSTO**  
COMISSÃO DE ANÁLISE TÉCNICA - CAT

Ao Secretário Municipal de Supervisão e Planejamento

ASSUNTO: Análise e manifestação sobre Projeto de Lei que Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir e dá outras providências.

### MANIFESTAÇÃO DA CAT

Em reunião extraordinária, realizada dia 14.11.2017, analisamos documentação encaminhada pela Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento, solicitando análise de um projeto de Lei. Manifestam-se os membros da CAT, designados pela Portaria Nº 24.198, de 29 de agosto de 2017, pelo que segue:

- A CAT aprovou por unanimidade o texto do Projeto de Lei apresentado.

**SANTO AUGUSTO - RS, AOS 14 DIAS DO MÊS DE NOVEMBRO DO ANO DE 2017.**

  
MARCIA FATTORE  
Secretária Comissão Análise Técnica

  
MAURO LORENZON  
Vice-Presidente Comissão Análise Técnica