



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 0216/2019.

Estabelece critérios e procedimentos para concessão de outorga onerosa do direito de construir.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre critérios e procedimentos para concessão de outorga onerosa do direito de construir, instrumento jurídico-urbanístico previsto nos arts. 49 a 52 da Lei Complementar nº 4, de 7 de dezembro de 2006 – *Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado*.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei entende-se por:

I – outorga onerosa do direito de construir: a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II – coeficiente de aproveitamento básico: a taxa de ocupação estipulada na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III – coeficiente de aproveitamento máximo: aquele previsto no art. 3º desta Lei.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS

Art. 2º Para a concessão da outorga onerosa do direito de construir, o requerente deverá observar os seguintes requisitos:

I – o gabarito da edificação não poderá ultrapassar o limite estabelecido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, salvo se houver aprovação prévia dos órgãos responsáveis pelo controle do tráfego aéreo, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e do Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC);

II – a emissão do Certificado de Potencial Construtivo Decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir somente ocorrerá mediante o pagamento da contrapartida financeira devida ou cumprimento da obrigação estabelecida como contrapartida, conforme disposto no art. 5º desta Lei;

III – todos os índices e requisitos urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal deverão ser respeitados, especialmente os previstos no Código de Obras, na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e no Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado.

Parágrafo único. O Conselho Municipal do Plano Diretor (CONSEPLA), sempre que julgar pertinente, poderá sugerir a apresentação do Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança (EIV) da obra ou do Documento Técnico Simplificado, que comprove a mitigação ou compensação dos impactos, conforme critérios estabelecidos no Plano Diretor Municipal de Desenvolvimento Sustentado.

CAPÍTULO III DAS HIPÓTESES DE CABIMENTO

Art. 3º A outorga onerosa do direito de construir será cabível nos seguintes casos:

I – edificação que apresente até um pavimento acima do quantitativo permitido para a área, desde que:

- a) não exceda em 50% (cinquenta por cento) a área construída de laje de piso da cobertura;
- b) respeite os afastamentos frontais, laterais e fundos de 1,50m (um metro e meio) do perímetro da laje de piso da cobertura, cuja altura máxima seja de 3,50 (três metros e meio) para a laje plana e 5,00 (cinco metros) para altura da cumeeira;
- c) não ultrapasse o elemento construtivo mais alto da edificação, podendo ser independente;

II – edificação de uso comercial ou misto que não atenda ao número de vagas de estacionamento e guarda de veículos exigidos pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, com área máxima do lote de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada máxima do lote com até 12,00 (doze metros), exceto nos casos de uso residencial e edificações destinadas a serviços de hospedagem;

III – edificação em que a área destinada ao lazer esteja localizada no pavimento da cobertura e atenda ao disposto no inciso I;

IV – edificação destinada a serviço de hospedagem em que o pavimento intermediário seja utilizado por alojamentos;

V – edificação residencial multifamiliar situada na Zona Residencial 2 (ZR2), composta por pavimento térreo e pavimento intermediário, além de 4 (quatro) pavimentos que tenham como acréscimo 10% (dez por cento) na taxa de ocupação permitida por lei.

CAPÍTULO IV DA CONTRAPARTIDA

Seção I Da Forma de Cálculo

Art. 4º O valor da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir corresponderá ao resultado da multiplicação do potencial construtivo adicional ou

suprimido, pelo valor correspondente definido nas tabelas dos Anexos I e II desta Lei, relacionado ao tipo de construção e à zona de valor em que se situar o imóvel.

§ 1º Ao cálculo do montante definido na tabela do Anexo I será aplicada uma redução de 50% (cinquenta por cento) quando se tratar de área descoberta.

§ 2º O valor da contrapartida relativa à construção executada no pavimento mais alto da edificação em desacordo com a legislação pertinente, será calculada de acordo com o estabelecido no Anexo I desta Lei.

§ 3º O valor da contrapartida relativa às demais construções executadas em desacordo com a legislação pertinente, será calculada de acordo com o estabelecido no Anexo II desta Lei.

§ 4º Na hipótese de supressão de vagas de estacionamento e guarda de veículos, o cálculo do montante da contrapartida será o resultado da divisão da área total construída pelo parâmetro estabelecido no Quadro IV da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo multiplicado pelo valor correspondente definido na tabela do Anexo II desta Lei.

Seção II

Da Forma de Pagamento

Art. 5º A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir poderá ser paga em espécie ou, a critério da Administração Pública, na forma de prestação de serviços, execução de obras ou doação de bens móveis e imóveis, respeitados os valores resultantes da aplicação da fórmula de cálculo.

Art. 6º Os recursos e os bens auferidos com a aplicação desta Lei deverão ser destinados às seguintes finalidades:

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, manutenção e reforma 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.

Seção III Da Isenção

Art. 7º Estão isentos do pagamento da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir as obras realizadas pelo Poder Público que, comprovadamente, sejam consideradas de interesse social, desde que aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CONSEPLA).

CAPÍTULO V DO REQUERIMENTO

Art.8º A outorga onerosa do direito de construir deverá ser requerida simultaneamente com o pedido de aprovação do projeto ou Alvará de Licença para Construção, através de processo administrativo, devidamente instruído com a documentação exigida pelo Código de Obras.

Parágrafo único. O processo administrativo de que trata o **caput** será analisado pelos setores competentes da Coordenadoria-Geral de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 9º O parecer favorável à concessão da outorga não dispensa o requerente da adequação do projeto às normas técnicas e ao disposto na legislação pertinente.

Art. 10. Na hipótese de deferimento da concessão da outorga onerosa do direito de construir, a construção deverá ser executada de acordo com o projeto aprovado pela Coordenadoria-Geral de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, não sendo passível de legalização através da Mais Valia.

Art. 11. Antes de decidir sobre o pedido de concessão de outorga onerosa do direito de construir, a Coordenadoria-Geral de Planejamento e Desenvolvimento Urbano poderá determinar ao requerente que proceda, no prazo de até 30 (trinta) dias, a revisões e ajustes no projeto apresentado.

Parágrafo único. O não atendimento por parte do requerente das situações previstas no **caput** implicará no indeferimento do pedido de concessão de outorga onerosa do direito de construir.

CAPÍTULO VI DO CERTIFICADO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 12. Caberá a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade, após aprovação do requerimento de outorga onerosa do direito de construir, emitir o Certificado de Potencial Construtivo Decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme modelo constante no Anexo III desta Lei.

Parágrafo único. O Certificado de que trata o **caput** será numerado em ordem sequencial e deverá conter:

- I – a indicação da zona onde o lote estiver situado;
- II – a quantidade de metros quadrados de área utilizados por índices e coeficientes;
- III – a contrapartida correspondente à outorga onerosa do direito de construir;

IV – o número do processo administrativo;

V – o prazo de caducidade da outorga onerosa do direito de construir;

VI – a obrigatoriedade de averbação no cartório competente.

CAPÍTULO VII DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

Art. 13. O Alvará de Licença para Construção somente será expedido após a assinatura do instrumento de contrapartida correspondente à outorga onerosa do direito de construir.

§ 1º A expedição do “habite-se” para edificação ficará condicionada ao cumprimento total da contrapartida assumida pelo beneficiário, referente aos índices adicionais utilizados para aprovação do projeto.

§ 2º No Alvará de Licença para Construção deverá constar o número do Certificado de Potencial Construtivo Decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

CAPÍTULO VIII DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES

Art. 14. Caberá a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade e ao Conselho Municipal do Plano Diretor monitorar e controlar, permanentemente, o impacto da outorga onerosa do direito de construir, por meio de relatório, onde obrigatoriamente deverá constar:

I – a identificação do beneficiário e o seu objeto;

II – a quantidade de metros quadrados atribuída;

III – a forma de cálculo da contrapartida, de acordo com a especificidade de cada projeto;

IV – a indicação da contrapartida;

V – a descrição do imóvel doado pelo beneficiário, quando for o caso.

Art. 15. O CONSEPLA deverá tornar públicos os relatórios de controle e monitoramento previstos no art. 14 desta Lei.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Após a expedição do Alvará de Licença para Construção ou do Certificado de Concessão de Outorga Onerosa de Construir, a Coordenadoria-Geral Planejamento e Desenvolvimento Urbano deverá encaminhar o processo administrativo à Procuradoria-Geral do Município, com todos os dados e informações disponíveis, para fins de publicação do ato no órgão de imprensa oficial do Município.

Art. 17. O Poder Executivo poderá regulamentar, por Decreto, os procedimentos administrativos não previstos nesta Lei.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, 19 de agosto de 2019.

ADRIANO GUILHERME DE TEVES MORENO

Prefeito

ANEXO I

LEI Nº, DE DE DE 2019.

**TABELA DE VALORES DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
USADA COMO CÁLCULO PARA CONTRAPARTIDA**

<u>ZONA DE VALOR</u>	<u>VALOR POR M²</u>
-----------------------------	----------------------------

<u>ZVM01</u> - Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ – 140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.	R\$ 130,00
---	-------------------

<u>ZVMV02</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de Arraial do Cabo, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ-140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.	R\$ 100,00
--	-------------------

<u>ZVMV03</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, encostas rochosas e praias da Região (Praia Brava, Praia das Conchas e Praia do Perú), divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.	R\$ 100,00
--	-------------------

<u>ZVMV04</u> – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de São Pedro da Aldeia, divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.	R\$ 80,00
---	------------------

ZVMV05 – Área constituída pelo 2º
Distrito.

R\$ 80,00

ANEXO II
LEI Nº, DE DE DE 2019

**TABELA DE VALORES DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
USADA COMO CÁLCULO PARA A CONTRAPARTIDA**

<u>ZONA DE VALOR</u>	<u>VALOR POR M²</u>
-----------------------------	----------------------------

ZVM01 - Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ – 140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.

R\$ 300,00

ZVMV02 – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de Arraial do Cabo, Praia do Forte, eixo da Rodovia RJ-140, eixo da Avenida Teixeira e Souza, eixo da Avenida Julia Kubitschek e eixo da Avenida Itajurú.

R\$ 200,00

ZVMV03 – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, encostas rochosas e praias da Região (Praia Brava, Praia das Conchas e Praia do Perú), divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.

R\$ 200,00

ZVMV04 – Área delimitada pelo Canal do Itajurú, a partir da Ponte Feliciano Sodré, Lagoa de Araruama, divisa com o Município de São Pedro da Aldeia, divisa com o Município de Armação dos Búzios, eixo da Estrada do Guriri e eixo da Avenida José Rodrigues Povoas.

R\$ 150,00

ZVMV05 – Área constituída pelo 2º
Distrito.

R\$ 150,00

ANEXO III
LEI Nº, DE DE DE 2019



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

**CERTIFICADO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DECORRENTE DA OUTORGA ONEROSA
DO DIREITO DE CONSTRUIR REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO/.....**

Nº/.....

A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE,

CERTIFICA

- 1 – Que o proprietário do imóvel situado (endereço completo), Cabo Frio, de propriedade de (zona) (nacionalidade) (estado civil) (profissão) (endereço completo, (CPF e identidade) preenche os requisitos da Lei nº, nos termos do protocolo administrativo nº/....., fazendo jus ao total de XXXX m² de potencial construtivo.
- 2 – A contrapartida referente a este potencial construtivo consiste em
- 3 – O presente certificado terá validade e eficácia com a averbação do cartório competente do (s) item (s) acima.
- 4 – O presente certificado possui validade de 3 (três) anos a partir da data de sua expedição. O prazo de caducidade do certificado implicará no cancelamento automático da averbação à margem da matrícula.

Cabo Frio, de de

Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade