

Revisão do Plano Diretor Municipal

Município de Itapiranga/SC



*Minuta da Lei Específica de Outorga Onerosa do Direto de Construir
e da Transferência do Direito de Construir*

**Quarta Etapa – Plano de Ação e Investimentos e
Institucionalização do Plano Diretor Municipal**

(itens 4.4 do Termo de Referência)

Entrega Preliminar ao Município: 18/05/2026

TÍTULO I

.DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 1º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida oferecida ao Poder Executivo Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a Macrozona, e dentro dos parâmetros determinados nesta legislação.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será realizada conforme o disposto nos art. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal Nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá emitir relatórios correspondentes ao monitoramento do uso do instrumento da outorga onerosa do direito de construir por meio do Conselho da Cidade, anualmente.

§ 3º As vendas de áreas construtivas (solo criado) serão imediatamente suspensas mediante Decreto do Poder Executivo nos seguintes casos:

- I - Em caso de se constatar impacto negativo não suportável pela infraestrutura decorrente da aplicação do solo criado.

Art. 2º. O Município de Itapiranga poderá outorgar, onerosamente, o direito de construir acima do índice de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, determinados neste Plano Diretor e em complemento na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos Art. 28 e 31 do Estatuto da Cidade e de acordo com a lei específica.

Art. 3º. A utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, objetiva:

- I - impedir que o proprietário ocupe o terreno da forma que desejar;
- II - preservar a paisagem urbana;
- III - gerar recursos para conta específica vinculada à Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- IV - Fazer com que os ônus do processo de verticalização incidam sobre aqueles que são responsáveis pela sobrecarga da infraestrutura.

§ 1º Para os fins desta lei considera-se:

- I - coeficiente de aproveitamento, o índice obtido através da divisão da área edificável pela área do lote;
- II - coeficiente de aproveitamento básico, o limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;
- III - coeficiente de aproveitamento máximo, o limite máximo de aproveitamento

do lote.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estão definidos no APENDICE I da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 4º. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas compreendidas na Zona de Interesse Comercial (ZIC).

Art. 5º. O direito de construir adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado, nos lotes, pelo coeficiente de aproveitamento máximo para as respectivas zonas, definido no APÊNDICE I da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. O Município deverá avaliar periodicamente os estoques de potencial construtivo, considerando o número de empreendimentos, se a infraestrutura existente é suficiente para atender à demanda, das limitações ambientais, bem como verificar a possibilidade de autorizar novos empreendimentos ou de ampliar a infraestrutura disponível.

Art. 7º. A contrapartida financeira oriunda da outorga onerosa de potencial construtivo será calculada da seguinte maneira:

$$CF = AD \times CUB \times VI$$

Onde:

CF = Contrapartida Financeira relativa a cada m² de área construída adicional

AD = Área que se deseja edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, em metros quadrados.

Valor do Índice, adota-se: 0,02

CUB = Custo Unitário Básico de Construção Civil do Estado de Santa Catarina, em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais.

Parágrafo único. O Valor da Contrapartida Financeira não poderá exceder ao valor total do próprio terreno.

- I - os recursos auferidos pela contrapartida financeira deverão ser aplicados conforme previsto no Estatuto da Cidade em seu art. 31 e com as finalidades nos incisos I a IX do art. 26 do mesmo Instrumento.
- II - as prioridades serão estabelecidas pelo Orçamento Municipal, aprovadas pela Câmara Municipal.

Art. 8º. Da solicitação de autorização prévia deverá constar:

- I. nome do proprietário e sua identificação, no ANEXO I, desta legislação;
- II. endereço do imóvel a ser utilizado a acréscimo do potencial construtivo, conforme Termo apresentado NO ANEXO I, desta legislação.

Art. 9º. A expedição do “habite-se” da respectiva obra que solicitou o potencial construtivo adicional ficará condicionado ao pagamento integral da contrapartida financeira, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

Art. 10º. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão aplicados exclusivamente nas 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 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 de imóveis em áreas de APP.

§ 1º. Os recursos serão aplicados conforme as ações específicas contidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias, de acordo com as finalidades contidas nesta Lei e especificadas no *caput* deste artigo.

§ 2º. Até o final de cada exercício fiscal o Poder Executivo deverá publicar um demonstrativo específico sobre valor arrecadado, para os fins de promover as necessárias inclusões, nos instrumentos de planejamentos orçamentários subsequentes.

§ 3º. Atendidos os pressupostos previstos nos parágrafos anteriores, será promovida a competente inclusão na proposição referente ao orçamento anual, conforme plano de aplicação analisado pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 11. A validade da Outorga Onerosa está condicionada ao início das obras do empreendimento, iniciando-se em até 24 (vinte e quatro) meses, após a Aprovação do Projeto, sob pena de caducidade.

TÍTULO II

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12. A Transferência do Direito de Construir é o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens de interesse socioambiental, que permite a esse proprietário transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar.

Art. 13. O instrumento da Transferência do Direito deverá ser aplicado no município de Itapiranga a partir de:

- I - Transferência Direta entre Lotes (Origem e Destino): venda total ou parcial do potencial construtivo para empreendedores, terceiros ou uso individual;

II - Alienação de Potencial para Fundos Públicos (Bancos de Solo): venda total ou parcial do potencial construtivo para o Poder Público.

Art. 14. A transferência do direito de construir consiste na faculdade do Poder Público, de autorizar o proprietário de imóvel urbano a:

I - Exercer totalmente ou em parte o seu direito de construir, limitado pelo coeficiente de aproveitamento básico do lote, em outro local passível de receber o potencial construtivo adicional;

II - Alienar, total ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita.

Art. 15. Esta legislação, baseada no plano diretor, autoriza o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Art. 13 e 14, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Preservação de lotes situados nos espaços que integram a infraestrutura verde ou quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

III - Atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

Parágrafo único: A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

Art. 16. A aquisição do Potencial Construtivo será averbada no Registro de Imóvel competente. O potencial construtivo poderá ser transferido de maneira parcial ou total.

§2º Caso o proprietário opte por vender parcial ou totalmente seu potencial construtivo, a área permanecerá sob sua responsabilidade, devendo ser mantida limpa e em condições de higiene, conforme previsto no Código de Posturas. A responsabilidade pela manutenção do lote somente será transferida ao Município quando a propriedade for para ele doada.

§3º O proprietário poderá ceder o potencial construtivo total ou parcial diretamente para o município ou para um fundo público em troca de indenizações, créditos tributários ou compensações financeiras.

§4º O proprietário deverá apresentar as matrículas atualizadas dos lotes que deseja comprar e vender o potencial construtivo, antes da emissão do alvará.

Art. 17. Poderão ter seu potencial construtivo transferido os imóveis localizados na Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), nas Zonas Especiais de Ocupação Controlada 1 e 2 (ZEOC 1 e 2).

§1º Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas demais macrozonas e zonas do Município.

§2º Aplicado para Lotes não edificados ou que não seja possível ou viável edificar, que possuem restrições, em áreas de risco de inundação, alagamento e deslizamento planar, em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas com restrição de ocupação regulares com matrícula.

§2º Deve-se controlar a transferência de potencial construtivo para imóveis situados em áreas não dotadas de infraestrutura básica. A zona de recebimento do potencial construtivo deverá atender os seguintes critérios:

- I - estar demarcada como zona de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de construir;
- II - ter infraestrutura básica consolidada:
 - a) Iluminação pública;
 - b) Passeio público e pavimentação;
 - c) Saneamento básico;
 - d) Equipamentos públicos comunitários.

Art. 18. A utilização do potencial construtivo passível de transferência, nos termos dispostos no Estatuto da Cidade, deverá obedecer ao coeficiente de equivalência entre os imóveis cedente e receptor, considerado o coeficiente máximo do lote receptor, devendo os documentos referentes à transferência e à alienação do direito de construir serem averbados no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel cedente e do receptor. Considerando a seguinte fórmula para cálculo do potencial construtivo:

$$PC = (A \times Cab)$$

Onde:

PC = Potencial Construtivo

A = Área total do terreno.

Cab= Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona do imóvel.

Art. 19. O proprietário de imóvel de valor cultural ou situado em área de preservação permanente, conforme o Estudo Socioambiental, que não possa utilizar integralmente seu potencial construtivo em razão das restrições de uso previstas na Lei Municipal que regulamenta a regularização ambiental e/ou fundiária de imóveis localizados às margens do Rio Uruguai e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, poderá transferir esse potencial, total ou parcialmente.

§1º Ao proprietário que conceder ao Município o seu imóvel ou parte dele para fins descritos acima será concedido o benefício de transferência do potencial construtivo.

§2º A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser

autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas:

- I - a melhoramentos viários,
- II - programas habitacionais de interesse social;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 20. Para exercer a Transferência do Direito de Construir o Município expedirá certidão, garantindo a transferência ao proprietário, onde constará:

- I - nome do proprietário e sua qualificação;
- II - indicação fiscal e endereço do imóvel a ser transferido ao município ou terceiro;
- III - valor venal;
- IV - condições de transferência de titularidade;

Art. 21. O cálculo de Transferência do Direito de Construir, será feito aplicando a seguinte fórmula:

$$CTDC = (PC) \times CUB \times FC$$

TDC=Transferência do Direito de Construir

- a) CUB = Custo Unitário Básico de Construção Civil do Estado de Santa Catarina, em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais.
- b) PC = Potencial Construtivo, calculada pela fórmula apresentada no art.22.
- c) FC = Fator de conversão, adotado 0,02.

Parágrafo Único: O proprietário poderá solicitar a Secretaria Municipal de Administração, Obras e Serviços Urbanos, que efetue nova avaliação do imóvel que cede desde que transcorrido 12 (doze) meses da última avaliação.

Art. 22. O proprietário do imóvel passível de Transferência do Direito de construir deverá encaminhar a solicitação ao Conselho Municipal da Cidade que terá 30 (trinta) dias para se manifestar, que conterà:

- I - proposta assinada, de transferência do imóvel ao Município, quanto à concessão;
- II - certidão do registro de imóveis atualizado nos últimos 30 ~~60~~ (sessenta) dias.
- III - Certidão negativa de débitos do imóvel.

Art. 23. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal da Cidade, ouvidos os demais órgãos competentes.



TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24. Esta lei deverá atender ao disposto na fundamentação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência de Potencial Construtivo pelo Plano Diretor e nos parâmetros apresentados pelo APÊNDICE I presente na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 25. O pagamento do valor correspondente à aquisição do potencial construtivo da Outorga Onerosa poderá se dar das seguintes formas:

I - à vista;

II - parcelado até 24 (trinta e seis) vezes consecutivas, com incidência de juros de 0,5% ao mês.

§ 1º. Em caso de atraso do pagamento. Se o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser corrigido de acordo com os índices de reajustamento utilizados pela Fazenda Pública municipal para fins de atualizações de débitos tributários.

§ 2º. O documento comprobatório do pagamento será expedido pelo órgão municipal competente.

§ 3º. A solicitação de aprovação do projeto e posterior alvará de construção com solicitação de potencial construtivo adicional será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



ANEXO I

TERMO DE OUTORGA ONEROSA

Processo nº

O(s) proprietário(s) do imóvel referenciado neste processo, declara(m) para os fins de direito, estar(em) ciente(s) do pagamento de OUTORGA ONEROSA, nos termos da Lei Municipal da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Lei Municipal, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Itapiranga.

Fica acordado que o objeto da presente outorga consiste em: (Descrever)

O valor apurado da presente outorga será de R\$, que será paga em
(forma de pagamento)

Fica pelo presente compromisso.....

Itapiranga/SC, em.....

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome: _____

CPF: _____