

Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

CPPD

**COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR
58ª REUNIÃO – MINUTA DA LEI DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Fundamentação:

Estatuto da Cidade, Lei n.º 10.257, de 10 de Julho de 2001:

Capítulo II

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 29. *O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.*

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Fundamentação:

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza - PDP, Lei Complementar n.º 062, de 02 de Fevereiro de 2009:

Capítulo IX

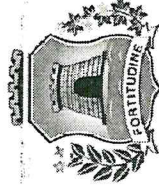
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Seção III

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 222. *A alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, será regulamentada em lei específica, observadas as diretrizes da LUOS.*

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Fundamentação:

Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS Lei n.º 7987, de 23 de dezembro de 1996:

TÍTULO III

DO USO E DA OCUPAÇÃO DIFERENCIADOS

CAPÍTULO I

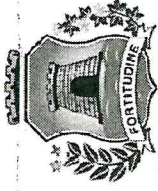
DOS PROJETOS ESPECIAIS

Art. 163. *A critério do Instituto de Planejamento do Município - IPLAM e considerando a análise empreendida pela CNDU, a adequação, os indicadores urbanos e o parcelamento do solo definidos na Legislação em vigor poderão ser alterados, assim como o projeto poderá ter sua aprovação indeferida:*

I - nos corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;

II - em zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio-ambiente;

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Fundamentação:

Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS Lei n.º 7987, de 23 de dezembro de 1996:

TÍTULO III

DO USO E DA OCUPAÇÃO DIFERENCIADOS

CAPÍTULO I

DOS PROJETOS ESPECIAIS

III - nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local.

IV - quando do acréscimo em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da zona onde a edificação esteja inserida;

V - nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

PROJETO DE LEI Nº de de 2014.

Dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo de que trata o art. 222 da Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA, faço saber que a Câmara Municipal de Fortaleza aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - A outorga onerosa de alteração de uso do solo no Município de Fortaleza rege-se pela presente lei e pelo que dispõe o Plano Diretor Participativo - PDP e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no Art. 222 da Lei Complementar nº. 062 de 02 fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo – PDP e no Art. 163 da Lei nº. 7987 de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações.

- a) Os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os Arts. 160 e 161 da LUOS;**
- b) As atividades de que trata o Art. 164 da LUOS.**

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

a) Os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os Arts. 160 e 161 da LUOS;

Art. 160. *Para os efeitos desta Lei são considerados Projetos Especiais, os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do Município.*

Parágrafo único. *São considerados também como Projetos Especiais:*

- a) *os Polos Geradores de Tráfego - PGT, que são as edificações onde se desenvolvem atividades geradoras de grande número de viagens, e cuja implantação provoque impacto no tocante à saturação da capacidade viária do entorno, na circulação circunvizinha, na acessibilidade à área, na qualidade ambiental, na segurança de veículos e pedestres e na capacidade da infraestrutura existente.*
- b) *os equipamentos de impacto que são empreendimentos públicos ou privados que possam vir a representar uma sobrecarga na capacidade da infraestrutura urbana ou ainda que possam vir a provocar danos ao meio ambiente natural ou construído.*

Art. 161. *As atividades enquadradas como Projetos Especiais são as constantes do Anexo 6, Tabelas 6.1 a 6.29 - Classificação das Atividades por Grupo e Sub-grupo, partes integrantes desta Lei.*

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

b) As atividades de que trata o Art. 164 da LUOS.

Art. 164. As atividades não relacionadas no Anexo 6, Tabelas 6.1 a 6.29, que possam vir a ser consideradas Projetos Especiais e aquelas cuja regulamentação não esteja definida nesta Lei serão objeto de estudos específicos pelo Instituto de Planejamento do Município - IPLAM, e submetidos a apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor- CPPD.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

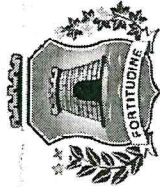
§ 1º Considera-se alteração de uso a mudança dos índices urbanos na implantação das atividades bem como a adequação e recuos nos termos previstos nos Arts. 18, 19 e 20 da LUOS.

Art. 18. A implantação das atividades nas Microzonas de Densidade e Zonas Especiais é regulamentada de forma diferenciada em função da classificação do sistema viário, de acordo com o constante do Anexo 8, Adequação por Classe de Subgrupo ao Sistema Viário, Tabelas 8.1 a 8.29, partes integrantes desta Lei, compreendendo:

- I - adequação da atividade à classe da via;*
- II - definição dos recuos, conforme a via;*
- III - adoção de normas específicas relacionadas à via.*

Parágrafo único. Nas Zonas Especiais considera-se, prioritariamente, a adequação das atividades às especificidades de cada zona.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 19. *Quando um empreendimento se destinar ao funcionamento de várias atividades, sua implantação será admitida se atender cumulativamente às seguintes condições:*

- a) todas as atividades deverão ser adequadas à zona;*
- b) todas as atividades deverão ser adequadas à via;*
- c) os indicadores urbanos, as normas e restrições que incidirão sobre o empreendimento são os relativos a atividade com maiores exigências.*

Parágrafo único. *O enquadramento do empreendimento no subgrupo de uso, será relativo a atividade que maior impacto causar ao meio urbano.*

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 20. Os indicadores urbanos da ocupação nas Microzonas de Densidade e Zonas Especiais são definidos em função do meio ambiente, da infra-estrutura básica e densidades existentes e projetadas, constantes do Anexo 5, Indicadores Urbanos da Ocupação, Tabelas 5.1 a 5.2, partes integrantes desta Lei, compreendendo:

- I - taxa de permeabilidade;
- II - taxa de ocupação (T.O.) para:
 - a) uso residencial unifamiliar;
 - b) uso residencial multifamiliar;
 - c) outros usos;
- III - fração do lote para:
 - a) uso residencial multifamiliar;
 - b) uso comércio e serviço múltiplos;
 - c) uso hotel-residência;
- IV - índice de aproveitamento (I.A.);
- V - altura máxima das edificações;
- VI - dimensões mínimas do lote:
 - a) testada;
 - b) profundidade;
 - c) área.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

§ 2º - Considera-se também alteração de uso a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária, mantendo-se o uso previsto nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.

§ 3º - Em qualquer das situações se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se restringir a autorização de construir acima do coeficiente básico o pagamento de contrapartida pelo beneficiário será calculada de acordo com o disposto no Art. 220 do PDP.

Art. 220 - A contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir tem natureza de preço público e será calculada segundo a fórmula:

Contrapartida financeira em reais = $\left[\frac{IA_{pre} - IA_{ab}}{IA_{ab}} \right] \times Fp \times VV \times p \times m^2 \times AT \text{ m}^2$, onde:

IA_{pre} – Índice de aproveitamento pretendido até o máximo permitido; $Fp \text{ ZOM2} = 0,75$

IA_{ab} – Índice de aproveitamento básico;

Fp – Fator de planejamento:

$Fp \text{ ZOP2} = 0,5$

$Fp \text{ ZOM1} = 0,75$

$Fp \text{ ZOM2} = 0,75$

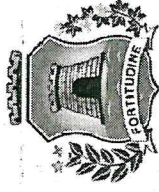
$Fp \text{ ZO} - \text{Trecho 4} = 1,5$

$Fp \text{ ZO} - \text{Trecho 7} = 1,5$

VV p/m² – Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por m²;

AT m² – área total do lote em metros quadrados.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

§ 4º - Só será admitida a alteração de uso na Macrozona de Ocupação Urbana definida no PDP, observados os objetivos da mesma.

Art. 3º - Deverá ser aplicada a outorga onerosa de alteração de uso em toda aprovação de projeto arquitetônico que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor.

Art. 4º - Será feita a Análise de Orientação Prévia – AOP - de projetos que necessitem da aplicação da outorga onerosa de alteração de uso, observando o disposto no Título III - Do uso e da ocupação diferenciados -, CAPÍTULO I - Dos projetos especiais -, da LUOS.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

**Art. 5º - Na Análise de Orientação Prévia – AOP - de que trata o artigo anterior
deverá ser contemplado também os seguintes aspectos do projeto:**

- I - capacidade de infraestrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento;**
- II - capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados;**
- III - previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários;**
- IV - compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo.**

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 6º - O valor a ser pago pela outorga onerosa de alteração de uso será fixado pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA, em conjunto com a Secretaria de Infra Estrutura do Município - SEINF, correspondendo ao valor integral da valorização havida, nos termos previstos no art. 2º desta Lei Complementar.

§ 1º O cálculo do valor referido no caput será feito por profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU – e tomará por base as Normas Brasileiras Registradas - NBR da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º O interessado arcará com os custos da avaliação.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 7º - O valor a ser pago pela outorga onerosa da alteração de uso será expresso em moeda corrente.

§1º A contrapartida financeira poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 – ZEIS 1 e 2 -, desde que haja requerimento do beneficiário e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

§2º Os imóveis doados e as obras de infraestrutura urbana de que trata o parágrafo anterior devem corresponder ao valor da contrapartida financeira.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 8º - A expedição do Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento estará condicionada ao pagamento do débito relativo ao valor integral da outorga onerosa da alteração de uso ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até doze parcelas mensais e sucessivas, à quitação da primeira parcela ou das parcelas vencidas até a data da liberação do Alvará.

Art. 9º - Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa da alteração de uso serão depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza - FUNDURB, de que trata a Lei N.º 10.074 de 28 de julho de 2013.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Parágrafo único - Os recursos auferidos com a alteração de uso serão aplicados 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.**

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 10º- A falta de pagamento da outorga onerosa da alteração de uso ou de parcelas relativas ao seu pagamento sujeita o infrator às seguintes penalidades:

- I - multa incidente sobre o valor devido e calculada nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;**
- II - pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;**
- III - cancelamento do Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento, com retorno à destinação originária do imóvel.**

Parágrafo único - As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

**58ª REUNIÃO CPPD – MINUTA DA LEI DE
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**



Prefeitura de
Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Art. 11 - Será inscrito na Dívida Ativa do Município o valor não pago correspondente a outorga onerosa da alteração de uso.

Art. 12 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de noventa dias.

Art. 13 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.