



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

LEI Nº 10.335, DE 01 DE ABRIL DE 2015

<https://diariooficial.fortaleza.ce.gov.br/download-diario.php?objectId=workspace://SpacesStore/2de085f4-5a95-4269-ac17-513da639a58c:1.1&numero=15499>

Dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo de que trata o art. 222 da Lei Complementar nº 0062/09, que institui o Plano Diretor Participativo, e dá outras providências.

FAÇA 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).

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, 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.

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

§ 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 à 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.

§ 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 Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º - Na Análise de Orientação Prévia (AOP) de que trata o art. 4º 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; e

IV — compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo.

§ 1º - A Análise de Orientação Prévia (AOP) será realizada sob a coordenação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), em conjunto com os órgãos da administração municipal com ingerência nos aspectos contidos nos incisos deste artigo.

§ 2º - Desde que atendido o disposto neste artigo, todo projeto com alteração de uso deverá obrigatoriamente ser submetido aos Conselhos Municipais afetos à natureza da solicitação, cujos pareceres subsidiarão o chefe do Poder Executivo para elaboração do ato pertinente.

Art. 6º - O valor a ser pago pela outorga onerosa de alteração de uso corresponderá ao valor integral da valorização havida, nos termos previstos no art. 2º desta Lei Complementar.



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

§ 2º - O Município de Fortaleza, através da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), indicará o valor a ser pago pela outorga onerosa de alteração de uso, ratificando o valor estimado pelo profissional indicado no § 1º ou, com base em razões técnicas motivadas, indicará outro valor.

§ 3º - O interessado arcará com os custos da avaliação.

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 (ZEIS), desde que haja requerimento do beneficiário e aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

§ 2º - Os imóveis doados e as obras de infraestrutura urbana de que trata o § 1º devem corresponder ao valor da contrapartida financeira.

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 12 (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 nº 10.074, de 28 de julho de 2013.

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; e
- VIII — proteção de áreas de interesses histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 10 - 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.

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

Art. 12 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 01 de abril de 2015.

Roberto Cláudio Rodrigues Bezerra – PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA.