



**ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR ZÉLIO MOTA**

PROJETO DE LEI Nº _____ /2024

REGULAMENTA O INSTRUMENTO
URBANISTICO DA OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) PREVISTO
NA LEI COMPLEMENTAR Nº 02, DE 23 de ABRIL
DE 2021, QUE INSTITUIU O PLANO DIRETOR
DO MUNICIPIO DE BOA VISTA/RR.

O PREFEITO DE BOA VISTA/RR, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. da Lei Orgânica do Município de Boa Vista/RR, e em observância às disposições da Lei que instituiu o Plano Diretor do Município de Boa Vista/RR, submete à Câmara de Vereadores de Boa Vista/RR o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Esta lei regulamenta as condições, critérios, prazos e procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), em conformidade com as disposições que instituiu o Plano Diretor do Município de Boa Vista/RR, doravante denominado apenas Plano Diretor.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento que permite ao Poder Executivo Municipal conceder o direito de construir referente ao potencial construtivo adicional, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos beneficiários.

§ 1º. O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo a ser utilizado, limitado ao potencial construtivo máximo, e o potencial construtivo básico, nos termos do Plano Diretor do Recife e da legislação urbanística vigente.

§ 2º. O pagamento da OODC aplica-se a todos os empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional conforme projeto aprovado, inclusive de reforma com acréscimo de área, alteração durante a obra ou legalização.

§ 3º. O valor referente à OODC será fixado no ato do requerimento da licença



ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR ZÉLIO MOTA

de construção do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos no Plano Diretor e nesta Lei.

§ 4º. A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvam outras formas de concessão de potencial construtivo adicional, para possibilitar a implantação dos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano estabelecidos no Plano Diretor.

Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir a partir de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de potencial construtivo adicional obedecerão ao seguinte:

- I. no mínimo 90% (noventa por cento) e no máximo 95% (noventa e cinco por cento) do potencial construtivo adicional será adquirido por OODC;
- II . o restante do potencial construtivo adicional necessário ao empreendimento deverá ser adquirido por meio do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC;
- III. o disposto no inciso I aplica-se apenas quando existir potencial construtivo registrado no município para utilização por TDC de, no mínimo, 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
- IV. os empreendimentos que não se enquadrem no disposto no *caput* poderão adquirir todo o potencial construtivo adicional por OODC ou utilizar TDC até o limite de 10% (dez por cento) do potencial construtivo adicional necessário ao empreendimento.

Art. 3º O Valor do m² (metro quadrado) de Terreno, de que trata o inciso II do *caput*, será calculado utilizando informações existentes no Cadastro Imobiliário do Município (CADIMO).

Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado de terreno dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 1º. O imóvel que não dispuser de valor constante na Planta Genérica de Valores

- PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria de Finanças, tomando como referência os valores dos terrenos do entorno, conforme PGV.



**ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR ZÉLIO MOTA**

O Fator de Planejamento (Fp) e o Fator de Interesse Social (Fs), referidos nos incisos III e IV do *caput* e presentes na fórmula nele prevista, estão definidos nos quadros constantes dos Anexos V e VI do Plano Diretor e reproduzidos nos Anexos I e II da presente lei.

§ 2º. Quando o terreno do projeto incidir em duas ou mais zonas, será utilizado no cálculo o fator de planejamento vigente para a zona que foi adotada na análise do projeto para efeito dos parâmetros urbanísticos observados.

Nos projetos para empreendimentos com mais de um uso ou atividade, os fatores de planejamento e de interesse social utilizados no cálculo da OODC serão definidos de acordo com a proporção das áreas dos usos e atividades previstos com relação a área total de construção privativa do projeto.

§ 3º. O Fator de Interesse Social (Fs) para Habitação de Interesse Social (HIS) considerará os empreendimentos de iniciativa do poder público ou aqueles enquadrados como receptores de subsídio de programas sociais com esse objetivo, nos termos do Plano Diretor, podendo ser editado ato regulamentar detalhando os critérios técnicos de enquadramento.

Para efeito de aplicação do Fator de Planejamento (Fp) e do Fator de Interesse Social (Fs) na fórmula de cálculo da OODC, o responsável pelo projeto deverá informar os usos e atividades pretendidos e as áreas correspondentes a eles destinadas.

Os fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) utilizados no cálculo da contrapartida financeira serão registrados no alvará de construção.

O responsável pelo projeto responderá pela veracidade das informações prestadas, ficando sujeito às penalidades previstas no art. 9º e a demais sanções legalmente cabíveis, caso constatada a irregularidade no fornecimento das informações.



**ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR ZÉLIO MOTA**

Art. 4º A contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) poderá ser paga à vista ou em até 24 (vinte e quatro) parcelas, conforme disposições deste artigo.

§ 1º. O recolhimento à vista do valor referente à contrapartida financeira da OODC deverá ser efetuado para a expedição do alvará de construção do empreendimento.

§ 2º. O recolhimento parcelado do valor referente à contrapartida financeira da OODC observará os seguintes requisitos:

I. no mínimo 10% (dez por cento) do valor total da OODC será recolhido como condição para expedição do alvará de construção, sendo o valor restante pago em até 3 (três) parcelas anuais iguais, corrigidas monetariamente nos termos da legislação tributária municipal vigente, tendo como data-base a data do primeiro pagamento;

II. o responsável pelo empreendimento poderá antecipar o pagamento das parcelas a vencer ou liquidar o saldo devedor atualizado a qualquer momento;

III. não será expedido alvará de localização e funcionamento em qualquer modalidade para atividade que venha a solicitar instalação em área construída relativa a empreendimento que não houver quitado os valores devidos de OODC;

§ 3º. Em caso de atraso no pagamento de parcela, sobre o valor do débito vencido serão cobrados multa de mora de 5% (cinco por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) a partir do dia imediatamente posterior ao vencimento, acrescendo-se mais 1% (um por cento) a cada mês, após o dia correspondente ao do vencimento, até a liquidação do débito.

I. As multas e juros de mora serão aplicados sobre o valor do débito devidamente atualizado.

II. Não serão permitidos descontos ou redução sobre o pagamento da OODC, inclusive com referência aos juros e multas.



**ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR ZÉLIO MOTA**

Em qualquer hipótese, o prazo para utilização do potencial construtivo adicional coincidirá com o de validade do alvará de construção específico, cuja caducidade incluirá a do direito de construir adicional nele previsto, não podendo ser este objeto de transferência ou alienação.

A renovação do alvará de construção contemplará a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional.

Art. 5º Para o empreendimento que promover a alteração do projeto durante a obra o valor da contrapartida será calculado da seguinte forma:

- I. nos casos em que o empreendimento já tenha iniciado o recolhimento da contrapartida financeira referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a ampliação de área construída será objeto de complementação do pagamento da OODC, a ser realizada observando-se o disposto nos artigos 4º e 5º;

Art. 6º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) não poderá ser quitada por meio da execução de obras e serviços.

A destinação que motivou a utilização dos fatores de planejamento (Fp) e de interesse social (Fs) poderá ser alterada após a concessão do habite-se ou aceite-se em processo administrativo próprio, sendo cobrada a diferença dos valores para pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) nos termos do art. 8º, considerando, para efeito do cálculo, a data de protocolização do pedido de alteração.

O não cumprimento ou a alteração da destinação que motivou a utilização dos Fatores de Planejamento (Fp) e de Interesse Social (Fs) sem a autorização de que trata o *caput* ensejará o cancelamento de quaisquer isenções ou reduções, bem como a cobrança em dobro da diferença entre o valor pago como contrapartida da OODC e o valor devido sem as isenções e descontos, a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

Nos casos do § 1º, incidirão ainda multa e juros de mora nos termos do § 3º do art. 5º desta lei, a partir da data de vencimento original.

Art. 7º. Os recursos provenientes das contrapartidas financeiras referentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Social.



**ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR ZÉLIO MOTA**

§ 1º. Os recursos auferidos com a OODC deverão ser aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sendo destinados, no mínimo, 70% (setenta por cento) para promoção de Habitação de Interesse Social (HIS), regularização fundiária e urbanística em ZEIS, em atendimento à política habitacional do Município e, no mínimo, 15% (quinze por cento) para promoção da mobilidade ativa.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal disponibilizará, por meio de seu portal na internet, informações acerca dos recursos advindos da aplicação da OODC, bem como de sua destinação.

§ 3º. O órgão responsável pelo controle social da destinação dos recursos do FMHIS será o Conselho da Cidade de Boa Vista/RR..

Art. 8º. Até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nos empreendimentos inseridos no perímetro de aplicação da Lei Municipal n. 924, 925 e 926 de 2006, o potencial construtivo adicional considerará a área construída total, sendo computáveis apenas as áreas privativas não privativas. Art. 13. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Boa Vista/RR, 08 de fevereiro de 2024.

ZÉLIO MOTA (MDB)
Vereador



**ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA MUNICIPAL DE BOA VISTA
GABINETE DO VEREADOR ZÉLIO MOTA**

JUSTIFICATIVA

Para fins de Regularização Fundiária corrigindo a utilização não reconhecidas atendendo a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto das Cidades, Lei 10257 de 2001.

Boa Vista/RR, 08 de fevereiro de 2024.

ZÉLIO MOTA
Vereador/MDB