DECRETO N.º 10.335 – DE 31 DE MARÇO DE 2025.

Dispõe sobre a regulamentação da outorga onerosa do direito de construir nos termos da Lei Municipal nº. 4.759/2007 que institui o Plano Diretor do Município de Montenegro, da Lei Municipal n° 5.883 de 2014 que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 87, inciso I, da Lei Orgânica do Município, combinado com a Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001,

D E C R E T A:

Art.1º Em atendimento às disposições do Título IV, Capítulo II, Seção V do Plano Diretor do município de Montenegro, do Anexo I da Lei Municipal de Zoneamento e em conformidade com os artigos 28, 29 e 30 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, fica instituído, nos termos desta Lei, a regulamentação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir.

TITULO I
DO CONCEITO E DOS OBJETIVOS DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.2º Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento que faculta ao proprietário do imóvel urbano a possibilidade de construir até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Básico acrescido do percentual com aquisição) estabelecido na Lei Municipal de Zoneamento, mediante contrapartida financeira ao Poder Público Municipal, nos termos e condições estabelecidos nesta lei.

§1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir tem como objetivo principal, permitir a densificação da utilização do solo distribuindo de forma justa, os ônus e benefícios da urbanização.

§2º A utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá atender às diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pela Lei Federal 10.257/2001, Estatuto das Cidades, e aos princípios do Plano Diretor Municipal de Montenegro, Lei Municipal nº. 4.759/2007.

Art.3º Para o cumprimento dos objetivos estabelecidos nesta lei, será permitida a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir nas seguintes zonas constantes da Macrozona Urbana do Plano Diretor de Montenegro:

I - Zona Central – com os objetivos de melhorar o desenho e a paisagem urbana, melhor aproveitar a infraestrutura existente, consolidar a diversidade de usos e fortalecer a centralidade regional;

II - Zonas Residencial e de Expansão da Ocupação – com os objetivos de melhor aproveitar a infraestrutura existente através da densificação, estimular a complementação da urbanização, fomentar e subsidiar a expansão da rede de infraestrutura básica, equipamentos públicos comunitários e serviços públicos;

III - Setor Especial de Proteção da Paisagem – com os objetivos de melhor aproveitar a infraestrutura existente, preservando a qualidade da paisagem;

Assinado por 2 pessoas: IGOR ANDRÉ SILVESTRIN e GUSTAVO ZANATTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/714F-9E07-B990-15F0 e informe o código 714F-9E07-B990-15F0

IV - Vias Estruturais e Conectoras - com os objetivos de melhor aproveitar a infraestrutura e equipamentos públicos existentes e consolidar a diversidade de usos;

Parágrafo único. Excepcionalmente, nos casos de projetos de habitação de interesse social que atendam à demanda habitacional prioritária do Município, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social e a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor, o Município poderá autorizar o uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo sem a cobrança da referida outorga.

TITULO II
DA UTILIZAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.4º A utilização do potencial construtivo adicional oriundo do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá se dar nos limites previstos pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Básico acrescido do percentual com aquisição) estabelecido no Anexo I da Lei de Zoneamento.

§1º O projeto arquitetônico que fizer uso de potencial construtivo oriundo do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverá atender a todos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente.

§2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada na regularização de edificações, desde que atendidos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos, sem prejuízo de multas previstas nas demais legislações.

Art.5º A contrapartida financeira relativa ao potencial construtivo adicional adquirido através do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada mediante a seguinte equação: CF = N x VT, considerando-se que:

I - "CF" é a contrapartida financeira, em moeda corrente, relativa à aquisição do potencial construtivo adicional a ser paga pelo empreendedor ao Município de Montenegro;

II - "N" é a quantidade, em metros quadrados, de potencial construtivo adicional a ser adquirido;

III - "VT" é o valor do m² do terreno onde o potencial construtivo adicional será utilizado, calculado com base nas transações imobiliárias ocorridas e registradas no cadastro municipal do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI.

Art.6º O Poder Executivo Municipal deverá divulgar anualmente planilha com valor do m² dos terrenos (VT) a ser utilizado na definição da contrapartida financeira referida no artigo 5º, de acordo com sua localização territorial.

Parágrafo único. Para a elaboração da planilha referida no caput, a Secretaria Municipal da Fazenda calculará a média aritmética dos valores do metro quadrado de terrenos não edificados praticados no mercado imobiliário por bairro, considerados os valores das transações de compra e venda ocorridas nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, registrados nas guias de pagamento do ITBI.

TÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A UTILIZAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.7º O requerente que desejar fazer uso do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá apresentar junto ao requerimento de aprovação de projeto arquitetônico, solicitação formal de aquisição de potencial construtivo adicional.

Parágrafo único. O requerimento deverá ser preenchido pelo interessado, constando, no mínimo, nome do proprietário, localização do terreno e quantidade de metros quadrados de potencial construtivo adicional a ser adquirido.

Assinado por 2 pessoas: IGOR ANDRÉ SILVESTRIN e GUSTAVO ZANATTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/714F-9E07-B990-15F0 e informe o código 714F-9E07-B990-15F0

Art.8º A aquisição de potencial construtivo adicional deverá ser efetivada após a aprovação do projeto arquitetônico, como condicionante à emissão da licença de construção do referido projeto.

§1º Caberá à Secretaria Municipal da Fazenda apresentar ao requerente, após a aprovação do projeto, guia de pagamento com informações sobre a quantidade de metros quadrados de potencial construtivo adicional a ser adquirido e o valor total correspondente.

§2º A guia de pagamento referida no parágrafo 1º deverá ser quitada pelo requerente e anexada copia, autenticada por fé publica, ao processo de licença de construção.

§3º No caso de desistência por parte do requerente da construção da edificação após a compra do potencial construtivo adicional ter sido efetivada, o ônus caberá ao requerente, podendo o referido potencial construtivo ser utilizado no mesmo terreno na viabilização de outro projeto, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos legais.

TÍTULO IV
DA GESTÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

Art.9º A cada 12 (doze) meses a Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento deverá apresentar ao Conselho Municipal do Plano Diretor, relatório de gestão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, constando no mínimo:

I - número de metros quadrados de Outorga Onerosa do Direito de Construir adquiridos por bairro, discriminados conforme o uso da edificação;

II - valor auferido no período;

III - casos de isenção do pagamento da Outorga efetivados;

IV - prestação de contas informando em que foi investido o valor auferido no último período, atendendo o disposto no artigo 11.

Parágrafo único. Apresentado o relatório referido no caput ao Conselho Municipal do Plano Diretor, este terá 60 (sessenta) dias para analisá-lo e caso o rejeite encaminhar relatório de recomendações ao Sr. Prefeito e demais procedimentos cabíveis.

Art.10. A partir da análise do relatório referido no artigo 9º, poderá o Conselho do Plano Diretor solicitar avaliação do impacto da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir na estrutura, na infraestrutura urbana e na paisagem de bairro(s) ou rua(s) específico(s).

Parágrafo único. A partir da avaliação referida no caput, poderá o Conselho Municipal do Plano Diretor deliberar pela suspensão da venda da Outorga Onerosa do Direito de Construir em bairro(s), ou rua(s), ou trechos de ruas específico(s), quando entender que a utilização do instrumento está trazendo impactos negativos à cidade e não garantindo as seguintes determinações do artigo 9º da Lei 4.759/2007.

I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura, de equipamentos e de serviços;

II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;

III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança;

IV - utilização econômica da terra, de acordo com o macrozoneamento definido no Plano Diretor Municipal.

Art.11. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados com as seguintes finalidades:

Assinado por 2 pessoas: IGOR ANDRÉ SILVESTRIN e GUSTAVO ZANATTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/714F-9E07-B990-15F0 e informe o código 714F-9E07-B990-15F0

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 - obras de infraestrutura;
VII - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VIII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
IX - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art.12. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 31 de março de 2025.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:
Data Supra

GUSTAVO ZANATTA,
Prefeito Municipal.

IGOR ANDRÉ SILVESTRIN,
Secretário-Geral.

Assinado por 2 pessoas: IGOR ANDRÉ SILVESTRIN e GUSTAVO ZANATTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/714F-9E07-B990-15F0 e informe o código 714F-9E07-B990-15F0

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 714F-9E07-B990-15F0

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

IGOR ANDRÉ SILVESTRIN (CPF 014.XXX.XXX-21) em 31/03/2025 08:29:47 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GUSTAVO ZANATTA (CPF 938.XXX.XXX-53) em 31/03/2025 08:32:52 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/714F-9E07-B990-15F0