

LEI COMPLEMENTAR Nº 097, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022.

Altera a Lei Complementar nº 80, de 23 de junho de 2021 e regulamenta o instrumento de Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 080, de 23 de junho de 2021 passa a vigorar com as seguintes alterações:

CAPÍTULO I
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (NR)

“Art. 1º O Município poderá autorizar o proprietário de imóvel a exceder a área de construção definida pelo coeficiente de utilização e/ou gabarito definidos no Plano Diretor de Caruaru, aprovado pela Lei Complementar nº 072, de 30 de dezembro de 2019, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§ 1º Os critérios, as zonas e setores passíveis de receber o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir são definidas nos quadros de parâmetro do Plano Diretor de Caruaru e da legislação complementar específica.

§ 2º Para cálculo de contrapartida financeira nos casos de Coeficiente de Aproveitamento, deverá ser calculado da seguinte forma:

Valor da Contrapartida = (CApret - CAmáx) x VV x AT x 50%

Onde:

CApret = Coeficiente de Aproveitamento pretendido;

CAmáx = Coeficiente de Aproveitamento máximo, definido pelo Plano Diretor de Caruaru.

VV = Valor Venal por metro quadrado;

AT = Área Superficial do Terreno;

§3º Para cálculo de contrapartida financeira nos casos de gabarito, deverá ser calculado da seguinte forma:

Valor da Contrapartida = ACAG x VV x 50%

Onde:

ACAG = Área Computável do Acréscimo de Gabarito;

VV = Valor Venal por metro quadrado”

Art. 2º Inclui-se o Capítulo II - Da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo, com o seguinte texto:

CAPÍTULO II
DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO (AC)

Art. 3º O Poder Executivo Municipal aplicará a Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo como requisito para o parcelamento de solo para fins urbanos no território do município através de contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em conformidade com o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/01.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste instrumento, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo: consiste na definição da cobrança de uma contrapartida sobre a permissão de urbanizar, ou seja, alterar o uso do solo de rural para urbano, e/ou alterar o uso do solo permitido, de um uso menos rentável para outro mais rentável.

II - Contrapartida do beneficiário: é o valor monetário correspondente à Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo a ser pago ao Poder Público pelo proprietário do imóvel beneficiado com o parcelamento de solo fins urbanos;

III - Cronograma de desembolso: é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário, cujo prazo máximo é de seis meses.

Art. 4º A aprovação definitiva do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Caruaru está condicionada ao pagamento da contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e à averbação do instrumento na matrícula do imóvel.

Art. 5º O cronograma de desembolso da contrapartida deverá estar compreendido entre a aprovação do empreendimento pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento, e a aprovação definitiva pela Prefeitura Municipal de Caruaru.

Art. 6º O valor da contrapartida do beneficiário, a título de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, será correspondente a uma porcentagem do valor de mercado do imóvel sobre o qual incidirá o parcelamento para fins urbanos, com alíquota diferenciada conforme a região onde o imóvel se encontra, da seguinte forma e conforme o Anexo XX desta Lei:

I - Correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel no Setor de Transformação Urbana Localizada;

II - Correspondente a 7,5% (sete vírgula cinco por cento) do valor do imóvel no Eixo Rodoviário Urbano;

III - Correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do imóvel nas demais Zonas inseridas no perímetro urbano.

Parágrafo Único. O valor de mercado referido no caput deste artigo, será apurado pela Secretaria da Fazenda, com base na matrícula do imóvel.

Art. 7º Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo deverão ser destinados a:

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 e manutenção de equipamentos urbanos e comunitários;*
 - VI. criação e manutenção de espaços públicos de lazer e áreas verdes;*
 - VII. criação e manutenção de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;*
 - VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;*
 - IX. implantação e manutenção de infraestrutura pública municipal;*

Art. 8º São passíveis de isenção de pagamento da contrapartida de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) localizados na Zona Especial Educacional - ZEE.”

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jaime Nejaím, 07 de outubro de 2022; 201º da Independência; 134º da República.

RODRIGO PINHEIRO
Prefeito