

ANTEPROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º , DE 2023

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre o Instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e dá outras providências.

EU, CICERO LUCENA, PREFEITO DE JOÃO PESSOA/PB,

Faço saber que a presente regulação foi aprovada pelo Poder Vigente e que eu a promulgo para que todos os cidadãos cumpram e a façam valer. A seguir estão dispostos os artigos da lei:

CAPÍTULO I — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei regulamenta o exercício do instituto jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme dispõe a Lei Federal N.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e os Artigos 110 e 111 da Lei do Plano Diretor Municipal de João Pessoa.

Art. 2º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se opera o instrumento da OODC serão aqueles constantes na Planta Genérica de Valores (PGV).

CAPÍTULO II — DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO I — DO CONCEITO E UTILIZAÇÃO

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal, é a concessão emitida pelo Município de João Pessoa para que o proprietário de um imóvel possa edificar acima dos índices de aproveitamento básicos e até o limite dos índices de aproveitamento máximos estabelecidos para as macrozonas na Lei do Plano Diretor, mediante contrapartida financeira.

§ 1º A OODC objetiva adensar áreas já dotadas de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, bem como captar recursos financeiros que serão destinados ao Fundo de Urbanização (FUNDURB) e aplicados em ações de ordenamento e estruturação da ocupação urbana.

§ 2º A OODC poderá ser utilizada em imóveis localizados nas Macrozonas Adensáveis MAD-1, MAD-2 e MAD-3, nos termos do Plano Diretor Municipal.

§ 3º O uso dos índices de aproveitamento máximo estará vinculado à comprovação de existência de infraestrutura de drenagem pública, pavimentação do sistema viário e infraestrutura de abastecimento de água e coleta, tratamento e destinação final de esgoto.

§ 4º A comprovação das infraestruturas citadas no parágrafo anterior será avaliada pela Diretoria de Controle Urbano (DCU), mediante a apresentação pelo empreendedor de certidões emitidas pelos órgãos responsáveis.

Art. 4º 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 N.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e com o que é previsto na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 5º O pagamento da OODC aplica-se aos empreendimentos que utilizarem potencial construtivo adicional, conforme projeto aprovado, inclusive em reforma com acréscimo de área, em alteração durante a obra ou em regularização, com exceção de obras públicas de responsabilidade do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, que são isentas desse pagamento.

§ 1º A contrapartida financeira referente à OODC poderá ser paga à vista ou em até 8 (oito) parcelas, conforme disposições deste artigo.

§ 2º A expedição do Habite-se do empreendimento somente será realizada após a quitação integral dos valores referentes à OODC para o Fundo de Urbanização (FUNDURB).

§ 3º O valor referente à OODC será fixado no ato de emissão do Alvará de Construção do empreendimento, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 4º Iniciado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta Lei será incorporada ao lote.

Art. 6º No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga, que poderá ser aproveitada pelo mesmo requerente em um outro imóvel.

§ 1º Para utilização em outro imóvel, os valores pagos deverão ser corrigidos, considerando a relação entre o valor do metro quadrado do imóvel de origem e do novo imóvel que receberá o potencial adicional.

§ 2º A utilização do potencial adicional em outro imóvel estará limitada ao índice de aproveitamento máximo da macrozona em que esse novo lote se insere.

§ 3º Os valores pagos deverão ser corrigidos no tempo, utilizando-se para isso o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro que venha a substituí-lo, considerando a data de pagamento da última parcela ou do pagamento integral, até a data da emissão do novo Alvará de Construção.

§ 4º O saldo devedor deverá ser pago para o Fundo de Urbanização (FUNDURB).

Art. 7º A OODC poderá ser utilizada em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, inclusive os que envolvem 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 do Município de João Pessoa.

SEÇÃO II — DO CÁLCULO DO VALOR DE CONTRAPARTIDA A SER COBRADO

Art. 8º No cálculo da cobrança para o aumento de índices de aproveitamento adota-se a seguinte fórmula:

$$Cp = 1,6 \times D \times FS \times FP \times Vt \times A, \text{ onde:}$$

Cp = Valor da contrapartida da construção adicional, em valores correntes;

D = Fator de Desembolso;

FS = Fator Social;

FP = Fator de Planejamento;

Vt = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel constante na PGV;

A = Área de construção adicional pretendida acima do índice de aproveitamento básico da macrozona, até o limite do índice de aproveitamento máximo (em m²).

§ 1º O imóvel que não dispuser de valor constante na PGV será objeto de avaliação específica pela Secretaria da Receita Municipal.

§ 2º O Fator de Desembolso (D) será igual a 0,8 (oito décimos) para a forma de pagamento prevista no inciso I do Art. 9º, e igual a 1,0 (um) para as formas de pagamento previstas entre os incisos II e VI do Art. 9º da presente Lei.

§ 3º Os Fatores Social (FS) e de Planejamento (FP), presentes na fórmula, estão definidos nos quadros constantes nos Anexos I e II da presente Lei.

§ 4º Para definição dos Fatores Social (FS), serão consideradas como Habitações de Interesse Social (HIS) os empreendimentos de iniciativa do Poder Público com esse fim ou aqueles enquadrados como receptores de subsídio de programas sociais com esse objetivo, podendo

ser editado ato regulamentar detalhando os critérios técnicos de enquadramento.

Art. 9º A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC, uma vez atendidos os requisitos desta Lei, poderá ser feita mediante:

- I. pecúnia, como regra;
- II. custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para se alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;
- III. custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e às necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;
- IV. doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;
- V. urbanização de áreas públicas;
- VI. outros meios, definidos em legislação municipal específica.

§ 1º Nos casos previstos entre os incisos II e VI, as compensações deverão ter valor correspondente ao da contrapartida em pecúnia.

§ 2º A escolha da contrapartida deverá estar de acordo com os princípios e objetivos da Lei do Plano Diretor, a critério do Poder Executivo.

Art. 10 A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC e feita mediante custeio de obras, será regulamentada por ato do Poder Executivo, que deverá prever a forma de conversão dos valores.

§ 1º A contrapartida feita por meio de custeio de obras será feita mediante o requerimento por escrito do interessado e o aceite do Poder Público Municipal.

§ 2º A conversão dos valores da OODC em custeio de obras deverá garantir a equivalência e a compatibilidade de valores, por meio de produção de projetos arquitetônico e complementares, além de orçamento baseado em tabelas de referência oficiais e reconhecidas por órgão público, devendo ser elaborados por profissionais legalmente habilitados, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento.

§ 3º Caso os valores em custeio de obras sejam inferiores ao valor total da OODC, a diferença deverá ser paga em pecúnia.

§4º Caso os valores de custeio de obras superarem o que foi estabelecido para o valor da OODC requerida, os valores excedentes poderão ser utilizados pelo beneficiário para o pagamento de outras outorgas onerosas.

§ 5º O valor excedente não será objeto de restituição, compensação ou qualquer outra forma de transação que não se dê, exclusivamente, quanto a valores devidos a título de outorga onerosa.

§ 6º O prazo para a utilização do valor excedente pelo interessado para o pagamento de outras outorgas onerosas será de 5 (cinco) anos contados a partir da assinatura do termo de transação de conversão dos valores de outorga em obras.

§ 7º O crédito relativo ao valor excedente poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, desde que seja para uso exclusivo do pagamento de outras outorgas onerosas do cessionário, e esteja expressamente autorizado pelo Município de João Pessoa.

§ 8º Fica a Secretaria de Planejamento responsável por firmar Termo de Transação de Conversão dos Valores de Outorga Onerosa em Obras com o particular interessado, após aprovação da proposta.

§ 9º A Secretaria de Planejamento publicará, periódica e obrigatoriamente, a relação de obras públicas de interesse social que poderão ser executadas pelos devedores de outorgas onerosas, atendendo às finalidades previstas no Art. 26 da Lei Federal N.º 10.257/2001, de forma a receber propostas de particulares quanto ao interesse na realização das obras e posterior celebração da transação de conversão.

§ 10º A relação das obras públicas a ser publicada pela Secretaria de Planejamento deverá prever, no mínimo: projeto arquitetônico, todos os projetos complementares necessários, cronograma físico financeiro contendo planilha orçamentária, memorial descritivo e planilhas de cálculo do BDI, além de outras exigências técnicas específicas que se façam necessárias em função da obra a ser executada.

§ 11º As obras regulamentadas por este artigo serão acompanhadas, controladas e fiscalizadas pelos órgãos municipais da administração direta e indireta competentes, que deverão emitir um Termo de Recebimento.

§ 12º Após recebimento do Termo de Recebimento, a Secretaria de Planejamento informará à Secretaria da Receita a quitação da obrigação assumida pelo interessado na OODC.

SEÇÃO III — DO CENTRO HISTÓRICO

Art. 11 Com o objetivo de requalificação, preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município de João Pessoa, institui-se modalidade específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir para Recuperação do Centro Histórico (OODC_{CH}).

Art. 12 Na OODC_{CH}, o cálculo do valor e os critérios aplicados serão aqueles indicados nos Art. 8º e Art. 9º.

Art. 13 Ao optar pela OODC_{CH}, o adquirente deverá executar obras de recuperação de áreas públicas dentro da poligonal do Centro Histórico, assim definida pelo Decreto Estadual N.º 9.484/1982 e por suas alterações.

§1º As obras de recuperação citadas no *caput* serão definidas pelo órgão municipal de patrimônio histórico, artístico e cultural competente.

§2º As obras deverão ser concentradas em pontos de interesse de recuperação do Centro Histórico e serão indicadas por ato do Poder Executivo Municipal, que contemplará minimamente a localização, o memorial descritivo, o orçamento, os projetos executivos, as obrigações do executor, a responsabilidade dos demais envolvidos e a forma de fiscalização e recebimento dos trabalhos realizados.

§3º Os projetos e orçamentos citados no §2º deverão ser elaborados previamente, sob a responsabilidade da Secretaria de Planejamento, e aprovados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP).

§4º Deverão ser priorizadas áreas de praças, recuperação de mobiliário urbano, iluminação pública, ajardinamento, pavimentação de calçadas e do sistema viário e melhorias no sistema de circulação para pedestres e ciclistas, prevendo a acessibilidade universal.

Art. 14 Como benefício por optar pela OODC_{CH}, o adquirente poderá abater do valor total da OODC, calculado conforme o Art. 8º, o total do valor da obra por ele executada e uma bonificação de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o mesmo valor.

§1º O saldo a ser pago pelo adquirente da OODC_{CH} deverá ser depositado no FUNDURB e será destinado, obrigatoriamente, à requalificação e às obras de revitalização das áreas públicas do Centro Histórico, definido pelo Decreto Estadual N.º 9.484/1982 e por suas alterações.

§ 2º A expedição do Habite-se do empreendimento somente será realizada após a quitação integral dos valores referentes à OODC_{CH} para o FUNDURB.

CAPÍTULO III — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 15 Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) por decisão motivada considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal de João Pessoa e pela presente Lei.

Art. 16 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

ANEXO I — QUADRO DO FATOR SOCIAL PARA CÁLCULO DA OODC (FS)

ANEXO I — QUADRO DO FATOR SOCIAL PARA CÁLCULO DA OODC (FS)

Usos	FS
USO HABITACIONAL	
Habitação de interesse social	0,00
Edificação multifamiliar com térreo não residencial	0,70
Edificação multifamiliar com área privativa de até 50m ²	0,90
DEMAIS USOS	
Hospitais e clínicas de natureza privada	0,00
Universidades de natureza privada	0,30
Equipamentos culturais e afins de natureza privada	0,30
Escolas de natureza privada	0,60
Outras atividades não enquadradas nas anteriores	1,00

ANEXO II — QUADRO DO FATOR DE PLANEJAMENTO PARA CÁLCULO DA OODC (FP)

ANEXO II — QUADRO DO FATOR DE PLANEJAMENTO PARA CÁLCULO DA OODC (FP)

Bairro	FP
Altiplano	1,20
Aeroclube	1,20
Bessa	1,20
Jardim Oceania	1,20
Portal do Sol	1,20
Centro	0,80
Varadouro	0,80
Cristo Redentor	0,80
Varjão	0,80
Cruz das Armas	0,80
Jaguaribe	0,80
Água Fria	0,80
Demais bairros	1,00