



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



LEI COMPLEMENTAR Nº 374, DE 31 DE MAIO DE 2024.

DISPÕE SOBRE O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PREVISTO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 268/2015, PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JORGE LUIZ STOLF, Prefeito Municipal de Rio dos Cedros, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 30, da Lei Orgânica do Município de Rio dos Cedros, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo consiste no pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário em favor da possibilidade de flexibilização dos indicadores de uso e ocupação do solo.

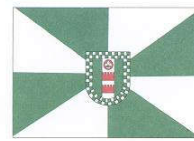
Art. 2º - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo poderá ser aplicada na flexibilização dos parâmetros urbanos de parcelamento do solo.

Art. 3º - Para fins de aplicação desta Lei Complementar, considera-se:

I - Parâmetros de parcelamento e/ou ocupação do solo: é o conjunto de restrições na forma de quadra, testada, ou área do lote na Zona de Adensamento Prioritário - ZAP, conforme estabelecido no Plano Diretor, Código de Edificações, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, bem como ordenamentos jurídicos municipais.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



Art. 4º - Para a flexibilização de parâmetros, no caso de o imóvel para o qual é solicitada a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo deverá estar localizado na Zona de Adensamento Prioritário – ZAP, conforme estabelecido na Lei Complementar nº268/2015, ou outra que vier a substituir, sendo que o projeto deverá ser executado integralmente conforme aprovado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 5º - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo poderá ser aplicada exclusivamente na Zona de Adensamento Prioritário – ZAP, conforme estabelecido na Lei Complementar nº268/2015, ou outra que vier a substituir.

Art. 6º - Para a concessão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, deverão ser demonstrados pelo requerente e verificados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, além da conformidade com a lei, os seguintes aspectos urbanísticos:

I - capacidade de infraestrutura instalada, em especial de redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento ou na falta destes projetos contemplando ampliações e adequações necessárias, bem como cronograma de execução as custas do empreendedor;

II - compatibilidade do pleito à política de uso e ocupação do solo do Município.

Parágrafo Único. Na hipótese do inciso I deste artigo, quando não houver infraestrutura instalada, compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente verificar, como condição para a concessão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, a existência de planejamento de instalação da infraestrutura recomendável, ou autorização à implantação a ser executada pelo empreendedor as custas deste.

Art. 7º - As contrapartidas financeiras da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo não isentam o cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias apontadas nos instrumentos de gestão ambiental e urbanística exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.



CAPÍTULO II DA FLEXIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 8º - Na implantação de parcelamento de solo, os seguintes parâmetros de ocupação do solo podem ser flexibilizados:

- I – área mínima do lote em M²;
- II – testada mínima do lote.

Art. 9º - Para aplicação da flexibilização dos parâmetros de ocupação do solo, devem ser observados os seguintes critérios:

- I – área mínima do lote e a testada mínima do lote poderão ser reduzidas até o mínimo de 20%, dos parâmetros definidos na Lei Complementar nº 268/2015.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

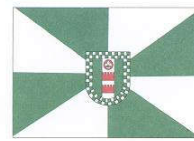
Art. 10 - A análise do pedido Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, em conjunto com os órgãos da administração municipal competentes, quando necessário.

Art. 11 - A justificativa da alteração do uso do solo deverá ser apresentada por meio de memorial descritivo, acompanhado do projeto do empreendimento, para análise pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 12 - O Município de Rio dos Cedros – SC., por meio do órgão competente, indicará o valor a ser pago pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, conforme fórmula de cálculo expressa no Anexo I desta Lei Complementar.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



§ 1º O cálculo do valor referido no caput deste artigo será realizado por servidor alocado junta a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente do município de Rio dos Cedros – SC.

Art. 13 - Todos os processos que envolvam a aplicação do instrumento de outorga onerosa de alteração de uso do solo, deverão vir acompanhados de avaliação mercadológica do imóvel por metro quadrados.

§ 1º As solicitações de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo poderão ser submetidas a outros conselhos municipais afetos à natureza da solicitação, conforme decisão da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 14 - Será celebrado termo de compromisso entre o beneficiário da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e o Município de Rio dos Cedros, podendo ser representado pela Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em um prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias úteis após a aprovação.

§ 1º O termo de compromisso é um acordo de vontades entre o órgão público municipal responsável e o beneficiado pela Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo no qual são estabelecidas as condutas a serem seguidas conforme as exigências legais e terá eficácia de título executivo extrajudicial.

§ 2º A não celebração do termo de compromisso no prazo estabelecido no caput deste artigo implicará na caducidade da aprovação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e na rejeição do pedido.

§ 3º Acarreta a extinção da autorização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo o início e/ou execução do empreendimento antes da celebração do termo de compromisso.

Art. 15 – Não será permitido a construções geminadas e/ou multifamiliares nos lotes desmembrados com área inferior ao definido no Plano Diretor.

CAPÍTULO V DAS FORMAS DE PAGAMENTO



Art. 16 - O pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo será realizado exclusivamente em moeda corrente nacional.

Art. 17 - O pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo poderá ser realizado em cota única ou parcelado.

Parágrafo único. O pagamento em cota única deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias corridos após a celebração do termo de compromisso.

Art. 18 – Os valores destinados a título de pagamento da contrapartida financeira da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo poderão ser substituídos a critério da municipalidade, para manutenção, implantação, instalação execução de obras e serviços públicos definidos pelo município e mediante projeto executivo e orçamentário aprovado.

Art. 19 - Os recursos arrecadados com a aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo serão depositados na conta do Município de Rio dos Cedros – SC.

Art. 20 - Não haverá devolução de valores pagos e não utilizados pelo beneficiário da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, podendo ser utilizados em outra operação, própria ou de terceiros.

Seção I

Da Forma De Pagamento Para Flexibilização Dos Parâmetros Urbanos De Ocupação Do Solo

Art. 21 - O pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para a flexibilização dos parâmetros urbanos de ocupação do solo, quando efetuado de forma parcelada, poderá ser dividido em até 06 (seis) parcelas de igual valor.

§ 1º Os pagamentos na forma parcelada deverão ser efetuados a cada 30 dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

§ 2º Na forma parcelada, o pagamento da primeira parcela deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias corridos após firmar o termo de compromisso.



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



§ 3º O valor mínimo de cada parcela não poderá ser inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 22 - A falta ou o atraso no pagamento do valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo ou de quaisquer de suas parcelas ocasionará:

I - Multa incidente sobre o valor devido e calculado 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;

Parágrafo único. As disposições deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental.

Art. 23 - Será inscrito na dívida ativa do Município o valor não pago correspondente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio dos Cedros, em 31 de maio de 2024.

JORGE LUIZ STOLF
Prefeito de Rio dos Cedros

A presente Lei Complementar foi devidamente registrada e publicada na forma regulamentar em 31 de maio de 2024

Margaret Silvia Gretter
Diretora de Gabinete



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS
ESTADO DE SANTA CATARINA - BRASIL
CNPJ 83.102.806/0001-18 - FONE/FAX: (47) 3386-1050
www.riodoscedros.sc.gov.br - E-mail: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br
Rua Nereu Ramos, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS - SC



ANEXO I - A QUE SE REFERE O ARTIGO 17 DESTA LEI COMPLEMENTAR

Fórmula de Cálculo da Contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

O Valor extrapolção e/ou deficiência dos parâmetros urbanísticos (OF) é calculado através da seguinte equação:

$$OF = (AT \times VM \times VPA \times CA) \times 2$$

Onde:

OF = Valor extrapolção e/ou deficiência dos parâmetros urbanísticos (em R\$);

AT = Área do terreno exigido pelo Plano Diretor para o zoneamento onde está inserido (em M²);

VM = Valor do metro quadrado do terreno (em R\$/M²);

VPA = Valor proporcional ao acréscimo de lotes (em porcentagem);

CA = Coeficiente de aproveitamento;