

## LEI COMPLEMENTAR Nº 65, DE 17 DE JANEIRO DE 2018

### **Regulamenta o Instrumento da Política Urbana de Itapema para fins da Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional.**

A Prefeita Municipal de Itapema, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 42, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Itapema faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei COMPLEMENTAR:

**Art. 1º** A concessão de Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional obedecerá ao regulamento aprovado pela presente Lei.

Parágrafo único. OUTORGA ONEROSA - é o instrumento para a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo e, para a alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

#### TÍTULO I

##### CAPÍTULO I

##### DAS DEFINIÇÕES PARA A CONCESSÃO DE OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

**Art. 2º** O potencial construtivo poderá ser majorado mediante a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional de acordo com o estabelecido nas Leis Complementares Municipais nº 7/2002, 10/2002, 11/2002.

§ 1º A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será possível de ser utilizada para os seguintes Setores ou Zonas Urbanas:

ZR1-Zona Residencial-1;  
ZR2-Zona Residencial-2;  
ZR3-Zona Residencial-3;

§ 2º A ampliação, eliminação ou mudança de Setores, Zonas Urbanas ou coeficientes de aproveitamento para a aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional em outros Setores somente será permitida por Lei discutida e referendada previamente em Audiência Pública e pelo Conselho da Cidade.

~~§ 3º As obras em andamento poderão migrar o projeto para aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, nos termos desta Lei.~~

§ 3º As obras em andamento, até a data da publicação desta Lei (que altera a LC 65/2018), poderão migrar o projeto arquitetônico para a aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional. (Redação dada pela Lei Complementar nº 81/2019)

~~§ 4º Para fins de migração de obra já iniciada, entendida como aquela que já está em fase de execução, só poderão solicitar a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional se os recuos laterais e de fundos forem o mesmo para o número de pavimentos total que corresponde à soma do número de pavimentos do projeto atual já aprovado e do número de pavimentos referente à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional.~~

~~§ 4º Para fins de migração de obra já iniciada, entendida como aquela que já possui alvará de construção, poderá ser solicitada a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, mantendo os recuos laterais e de fundos, do projeto em execução, em até dois pavimentos acrescidos por outorga onerosa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 68/2018)~~

~~§ 4º Para fins de migração de obra já aprovada, entendida como aquela que se encontra com o projeto arquitetônico aprovado, poderá ser solicitada a Outorga Onerosa de potencial construtivo Adicional, mantendo os recuos laterais e de fundos, do projeto aprovado, em até dois pavimentos acrescidos por outorga onerosa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 74/2018)~~

§ 4º Para fins de migração de obra que já possui projeto arquitetônico aprovado até a data da publicação desta Lei (que altera a LC 65/2018), poderá ser requerida a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, mantendo os recuos laterais e de fundos do projeto aprovado em até dois pavimentos acrescidos pela Outorga Onerosa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 81/2019)

§ 5º As unidades residenciais permanentes concedidas através da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional em qualquer caso estão dispensadas de dispor vagas de garagens excedentes quando utilizado o uso do mezanino de garagem em projeto.

§ 6º Para fins de migração de obra não iniciada, entendida como aquela que o projeto se encontra aprovado, com ou sem alvará, mas, não iniciada a execução, os recuos deverão seguir os determinados pela Lei vigente.

§ 7º Para fins da aplicação desta Lei Complementar, a apresentação de projeto substitutivo para reanálise de projeto, será entendido como sendo um novo projeto de obra ou nova obra e, da mesma forma, será cobrado a TAP (Taxa de Análise de Projetos de Obras Particulares) da metragem total do novo projeto apresentado e TLO (Taxa de Licença para Execução de Obras e Instalações Particulares) proporcional ao acréscimo da metragem referente à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional.

§ 8º Para fins de migração de obra que já possui projeto arquitetônico aprovado até a data da publicação da Lei 81/2019, ou seja, 20/12/2019, poderá ser requerida a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, mantendo o número de elevadores aprovado no projeto original, desde que o novo projeto com adição de Outorga Onerosa possua projeto preventivo de incêndio devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros e apresente cálculo de tráfego comprovando atender todas as unidades de forma satisfatória. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 121/2023)

## CAPÍTULO

### DOS PARÂMETROS TÉCNICOS PARA A OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL II

**Art. 3º** O cálculo da contrapartida financeira que foram definidos por estudos da Secretaria de Planejamento como potencial construtivo máximo de um lote para fins de outorga onerosa de potencial construtivo adicional se dará conforme cálculo a seguir:

§ 1º A área total do lote para fins de cálculo de coeficiente básico é a definida pela Lei Complementar

Municipal 11/2002.

~~§ 2º A determinação do valor do metro quadrado a ser cobrado para fins de concessão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será utilizada como valor de referência, um percentual do CUB-SC de acordo com a tabela-01 abaixo:~~

ZONEAMENTO	% DO CUB-SC
ZR1	150%
ZR2	100%
ZR3	70%

§ 2º A determinação do valor do metro quadrado a ser cobrado para fins de concessão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será utilizada como valor de referência, um percentual do CUB-SC de acordo com a tabela-01 abaixo:

ZONEAMENTO	% DO CUB-SC
ZR1 - frente para o mar	150%
ZR1- demais áreas	100%
ZR2 - frentes Avenidas Nereu Ramos, Governador Celso Ramos, João Francisco Pio e Carlos Romeu dos Santos	60%
ZR2 - primeira quadra até a marginal leste com exceção do tópico acima	50%
ZR3 -	30%

(Redação dada pela Lei Complementar nº 68/2018)

~~§ 3º O valor do CUB-SC indicado na tabela-01 será do mês antecedente ao protocolo do projeto na Secretaria de Planejamento Urbano:~~

§ 3º O valor do CUB-SC indicado na tabela-01 será do mês antecedente a data da aprovação do projeto na Secretaria de Planejamento Urbano. (Redação dada pela Lei Complementar nº 68/2018)

§ 4º Fica fixado a quantidade de metros quadrados de Solo Criado (QSC) de 30% da área utilizada para cálculo do número de unidades residenciais permanentes conforme tabela II da Lei Complementar 11/2002.

§ 5º O cálculo do número de unidades residenciais permanentes que serão edificados a mais (excedentes) quando solicitado Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será dado pela fórmula:

$$\text{NUOO} = 1,3A/K - A/K$$

Onde:

NUOO = é o número de unidades residenciais excedentes quando requerido Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional.

$1,3A/K$  = é o número de unidades residenciais permanentes total quando requerido Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional com arredondamento conforme Lei Complementar 11/2002, Art.15, inciso I.

$A/K$  = é o número de unidades residenciais permanentes com arredondamento conforme Lei Complementar 11/2002, Art.15, inciso I.

A = é a área do terreno utilizada para cálculo do número de unidades residenciais permanentes conforme Lei Complementar 11/2002.

K = é a fração de área que define o número máximo de unidades residenciais permanentes que poderão ser construídas conforme Lei Complementar 11/2002, Art.15, inciso I.

§ 6º O cálculo da contrapartida financeira de preço público será calculado pela fórmula:

$$VOO = QSC \times Vm^2 \times VI$$

Onde:

VOO = é o valor da Outorga Onerosa em R\$ (Reais).

QSC = é a quantidade de metros quadrados de Solo Criado referente a 30% da área utilizada para cálculo do número de unidades residências permanentes.

$Vm^2$  = é o valor do metro quadrado da área representada da tabela-1 de preço público - em % do CUB-SC.

VI = é o valor do CUB-SC de referência na data da expedição da aprovação do projeto na Secretaria de Planejamento Urbano.

§ 7º O cálculo do valor da contrapartida em Reais (R\$) de cada unidade residencial permanente referente à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será calculado pela fórmula:

$$PUROO = VOO/NUOO$$

Onde:

PUROO = é o preço por cada unidade residencial referente à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional em Reais (R\$).

VOO = é o valor da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional em R\$ (Reais).

NUOO = é o número de unidades residenciais excedentes quando requerido Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional.

§ 8º O número de pavimentos disposto conforme a tabela II, da Lei Complementar 11/2002, com relação as ZR1, ZR2 e ZR3, passará a vigorar o cone de sombreamento.

§ 9º A partir do 21º (vigésimo primeiro) pavimento o recuo será de 6,70m (seis vírgula setenta metros).

§ 10 Na tabela II - folha: 1/3, da Lei Complementar 011/2002, em ZR1, após o décimo quarto pavimento devem ser considerados os recuos da tabela II - folha: 2/3, da Lei Complementar 011/2002 em laterais e fundos, sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 68/2018)

## DA CONTRA PARTIDA PARA A OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

**Art. 4º** As contrapartidas financeiras exigidas dos proprietários, usuários, beneficiários e investidores públicos e privados, em função do empreendimento, projeto ou programa concebido, deverão ser pagas da seguinte forma:

~~I - 50% (cinquenta por cento) quando do protocolo de entrada do projeto na Secretaria de Planejamento Urbano;~~

I - 50% (cinquenta por cento) quando da aprovação do projeto na Secretaria de Planejamento Urbano ficando condicionada a entrega do projeto aprovado ao requerente mediante a apresentação da guia do valor da outorga devidamente quitada; (Redação dada pela Lei Complementar nº 68/2018)

II - o saldo remanescente, correspondente aos outros 50% (cinquenta por cento), poderá ser pago em até 10 (dez) meses, em parcelas iguais, mensais e consecutivas fixo;

III - o inadimplemento de uma parcela, estando pagas todas as demais, implicará, após comunicação ao sujeito passivo, na imediata rescisão do parcelamento e, conforme o caso, no prosseguimento da cobrança do valor original do débito, acrescido de multa de 2% (dois por cento) e correção monetária; e

IV - tratando-se de licença condicionada, o Alvará de Construção será cassado quando ocorrer o não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

**Art. 5º** A outorga onerosa do direito de construir terá validade de 02 (dois) anos, contados da data de concessão da respectiva aprovação do projeto.

§ 1º Transcorrido o prazo descrito no caput, deste artigo, sem que tenha sido iniciada a obra e, caso haja interesse, o beneficiário poderá utilizá-la no mesmo projeto desde que renovada à outorga, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Caso o beneficiário não venha utilizar a outorga concedida, poderá valer-se dos valores pagos, como crédito na aquisição de uma nova outorga onerosa de potencial construtivo adicional, para si ou terceiro, respeitado o prazo prescricional de 05 (cinco) anos, contados do último pagamento.

**Art. 6º** Os responsáveis pelos projetos protocolados após esta Lei, que tenham interesse em habilitar-se ou adquirir, junto a Secretaria de Planejamento, o benefício alvo da presente Lei, deverão requerer, por escrito, o certificado da outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

**Art. 7º** O valor da contrapartida financeira a ser depositado na conta corrente específica ou no Fundo Específico será regulamentado, mediante portaria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente específica ou Fundo.

## TÍTULO II

### DO FUNDO ESPECIAL DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ADICIONAL

#### CAPÍTULO

#### DOS OBJETIVOS I

~~**Art. 8º** Fica criado o Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FEOODC, de que este artigo, vinculado a Secretaria de Planejamento Urbano, que tem por objetivo administrar os recursos provenientes dos benefícios urbanos, decorrentes das contrapartidas financeiras previstas na presente Lei, com a finalidade de financiar as matérias elencadas no art. 26, da Lei 10.257/2001.~~

**Art. 8º** Fica criado o Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FEODDC, de que este artigo, vinculado à Secretaria de Obras e Transportes, que tem por objetivo administrar os recursos provenientes dos benefícios urbanos, decorrentes das contrapartidas financeiras previstas na presente Lei, com a finalidade de financiar as matérias elencadas no art. 26, da Lei 10.257/2001. (Redação dada pela Lei Complementar nº 103/2021)

Parágrafo único. O Poder Executivo deverá divulgar, com linguagem de fácil compreensão e em link destacado no Portal da Transparência do Município de Itapema, o total dos valores provenientes da outorga onerosa instituída por esta lei, identificando a origem dos valores arrecadados, o saldo total dos recursos, bem como o detalhamento das despesas, com a relação dos bens e serviços executados ou adquiridos com os recursos provenientes deste instrumento, respeitando-se as disposições do art. 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 no tocante a utilização dos recursos. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 120/2023)

## CAPÍTULO II

### Seção I Da Administração do Fundo

**Art. 9º** A administração do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FEODDC será exercida pelo seu Gestor.

**Art. 10** Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FEODDC terá suas despesas administrativas mantidas com recursos próprios.

### Seção II Dos Recursos Financeiros do Fundo

**Art. 11** São recursos financeiros do Fundo:

I - as contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com as operações de que trata a presente Lei;

II - multas previstas na presente Lei;

III - remuneração oriunda de aplicações financeiras;

IV - dotação consignada anualmente no orçamento municipal e as verbas adicionais que a Lei estabelecer no decurso do período;

V - doações, auxílios, contribuições, subvenções, transferências e legados de entidades nacionais e internacionais governamentais e não-governamentais;

VI - as transferências financeiras do orçamento Municipal;

VII - demais receitas destinadas ao Fundo.

Parágrafo único. Os recursos obtidos da contrapartida financeira, decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com a operação constituem receita orçamentária específica do Município e deverá ser recolhida

em conta própria vinculada do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FEOODC.

**Art. 12** Os recursos do Fundo a que se refere o artigo anterior serão aplicados conforme o art. 26, da Lei 10.257/2001.

**Art. 12** Os recursos do Fundo a que se refere o artigo anterior serão aplicados conforme os incisos I ao IX, do artigo 26, da Lei 10.257/2001. (Redação dada pela Lei Complementar nº 76/2019)

**Art. 13** O saldo financeiro positivo do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FEOODC apurado em balanço será transferido para o exercício seguinte, a crédito do mesmo.

### Seção III Do Orçamento e da Contabilidade

#### Subseção I Do Orçamento

**Art. 14.** O orçamento do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FEOODC evidenciará as políticas e o programa de trabalho governamentais, no Plano Plurianual, na LDO e nos princípios da universidade e do equilíbrio;

§ 1º O orçamento do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional integrará o orçamento do Município, em obediência ao princípio da unidade.

§ 2º O orçamento do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional observará, na sua elaboração e na sua execução, os padrões e normas estabelecidas na legislação pertinente.

#### Subseção II Da Contabilidade

**Art. 15.** A contabilidade do Fundo Especial de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional tem por objetivo evidenciar a situação financeira, patrimonial e orçamentária deste Fundo, observados os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.

### Seção IV Da Execução Orçamentária

#### Subseção I Da Despesa

**Art. 16** Nenhuma despesa será realizada sem a necessária autorização orçamentária.

Parágrafo único. Para os casos de insuficiência e omissões orçamentárias, poderão ser utilizados os créditos adicionais suplementares e especiais, autorizados por Lei e abertos por Lei Municipal.

Subseção II  
Das Receitas

**Art. 17** A execução orçamentária das receitas se processará através da obtenção do seu produto nas fontes determinadas nesta Lei.

TÍTULO III  
DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 18** O Fundo terá vigência indeterminada.

**Art. 19** Para execução desta Lei, o Poder Executivo Municipal encaminhará projeto de lei específico para adequação do Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentária e para abertura Crédito Adicional.

**Art. 20** O Solo Criado somente poderá ter alterações de cálculo através de Lei Complementar Municipal.

**Art. 21** A Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional não permite isenções.

**Art. 22** Esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Itapema, 17 de janeiro de 2018.

NILZA NILDA SIMAS  
Prefeita Municipal de Itapema

*Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.*

*Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 07/06/2023*