

Sobre a Lei Nº 12.145, DE 08 DE SETEMBRO DE 2011.

A OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

REFERÊNCIAS LEGAIS

Lei 10.257/01

ESTATUTO DA CIDADE

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- 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 – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – (VETADO)

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

PLANO DIRETOR

DECRETO N.º 6.499 de 20 de Março de 2009

CONSOLIDA A LEI COMPLEMENTAR N.º 054, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2008, ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR N.º 03 DE 30 DE DEZEMBRO DE 1992.

ERROS, CONFLITOS E INCONSISTÊNCIAS DO TEXTO COMENTÁRIOS, SUGESTÕES e CORREÇÕES.

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA **Capítulo III Das Definições**

Art. 7º. Para os fins desta lei são adotados as seguintes definições:

XXVII - Outorga onerosa de alteração de uso: concessão oferecida pelo Município e através de pagamento, pelo direito de alterar o uso da edificação já construída ou a ser construída. (AC).

Capítulo VII - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso (AC)

Art. 56 H. Poderá ser permitida a alteração de uso nas Zonas Adensáveis, nos termos a serem estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo. (AC).

Art. 56 I. Lei específica ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa de alteração de uso, determinando: (AC).

- I -** a fórmula de cálculo para a cobrança; (AC).
- II -** os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; (AC).
- III -** a contrapartida do beneficiário. (AC).

Art. 56 J. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão depositados no Fundo de Urbanização - FUNDURB e aplicados nas finalidades

previstas nos incisos I, II e III, parágrafo único do art. 44 da **Lei Complementar nº 03/92 (AC)**.

Em primeiro lugar, esta lei foi modificada pelo DECRETO Nº 6.499, DE 20 DE MARÇO DE 2009, e os incisos citados não definem finalidades.

TITULO III DOS INSTRUMENTOS PARA GESTÃO URBANA

Capítulo I Do Fundo de Urbanização

Art. 44. Fica criado o Fundo de Urbanização, que se constituirá do produto das receitas a seguir especificadas:

I valores em dinheiro correspondentes a outorga onerosa da autorização de construção de área superior ao índice de aproveitamento único estabelecido no **art. 16** desta lei;

Quem define o Índice de Aproveitamento Básico é o Art. 10.

I - valores em dinheiro correspondentes a outorga onerosa da autorização de construção de área superior ao índice de aproveitamento básico estabelecido no **art. 16** desta lei; (NR). Modificado pelo decreto nº 6.499 de 20 de Março de 2009

Quem define o Índice de Aproveitamento Básico é o Art. 10.

II rendas provenientes das operações de financiamento de obras vinculadas a política habitacional do Município;

III contribuições de melhorias;

A NOVA LEI

A OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

REVISÃO CONCEITUAL E DE CONTEÚDO

**ERROS, CONFLITOS E INCONSISTÊNCIAS DO TEXTO
COMENTÁRIOS, SUGESTÕES e CORREÇÕES.**

AUTOR: EUGÊNIO CARVALHO NETO

JOÃO PESSOA, *Setembro/ 2011.*

LEI Nº 12.145, DE 08 DE SETEMBRO DE 2011.

DISPÕE SOBRE A **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**, NOS TERMOS DOS ARTS. 56-H, 56-I E 56-J, DO DECRETO Nº 6.499, DE 20 DE MARÇO DE 2009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA, FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º A Outorga Onerosa da Alteração de Uso constitui-se **em cobrança**, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou **extensão dos usos** e dos diversos tipos de atividades que compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para a unidade imobiliária, que venham a acarretar a valorização desta.

Não se constitui COBRANÇA e sim PAGAMENTO. A PMJP não cobra – o interessado ou beneficiário é que, ao solicitar “mudança de uso ou introdução de nova atividade”, deverá pagar para tal, de acordo com as condições desta Lei. Os Usos não são extensivos e sim modificados ou acrescidos de novos Usos e/ou novas atividades.

§ 1º **Considera-se modificação de uso** a mudança de **um uso ou tipo de atividade** para outro diferente daqueles previstos no **alvará de construção ou regularização** para a unidade imobiliária **nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.**

O USO da edificação está definido desde a solicitação de licença de construção, assim como na Carta de Habite-se ou Alvará de Funcionamento e está relacionado ao conceito macro. Exemplo: Uso Residencial, que comporta várias ATIVIDADES, como: residencial unifamiliar, multifamiliar, condomínio horizontal ou vertical, hotelaria, etc. Porém, a regularização de obra exige compatibilidade quanto aos indicadores urbanísticos que estabelecem as regras de ocupação do solo, segundo cada tipo de atividade. Deste modo é preciso definir se outras atividades não permitidas na Zona Urbana no qual o imóvel solicitante de alteração de uso requer, poderá ser introduzido e quais serão os parâmetros a serem seguidos. Reportar o controle à Legislação Urbanística vigente ao Decreto 5.900.

§ 2º Considera-se **extensão de uso** a inclusão, ao uso original, de um novo uso ou tipo de atividade não previsto no alvará de construção ou regularização para a unidade imobiliária nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.

Conceito equivocado – mistura Uso com Atividade. Ex: o *Uso Comercial* abrange diversas Atividades quer sejam *Atacadistas ou Varejistas* – Padaria, farmácia, lanchonete, lavanderia, concessionárias de veículos, etc.

§ 3º Considera-se, também, **alteração de uso**, a modificação ou extensão de uso de um ou mais pavimentos da unidade imobiliária.

Deveria ser utilizado um único conceito sobre “ALTERAÇÃO DE USO”, pois está sendo usado “extensão, inclusão e modificação.

§ 4º Considera-se unidade imobiliária o bem imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis.

Não precisa ser cadastrado na PMJP?

Art. 2º As áreas passíveis de Outorga Onerosa da Alteração de Uso são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido superior àquele correspondente ao Índice de Aproveitamento básico estabelecido pelo art. 10 do Anexo Único do Decreto nº 6.499/2009.

O artigo 10 não tem ANEXO ÚNICO !!!!!

Art. 3º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso será concedida pelo Poder Público Municipal mediante aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá contemplar as medidas mitigadoras de eventuais incomodidades geradas pela alteração do uso do solo, mesmo que potenciais e/ou eventuais, ainda que o uso pretendido:

I- não se caracterizem como geradores de incomodidades;

II- o uso previsto não apresente incompatibilidade com os demais usos do entorno;

Se não gera “incomodidades” e não existe “incompatibilidade”, porque exigir EIV ????? Deveria ser introduzido na revisão do novo Zoneamento ou autorizado por decreto.

III- não se apresentem como Pólos Geradores de Tráfego Permanente, de impacto médio ou grande;

Não existe definição para Pólos Geradores de Tráfego nesta Lei e nem no Plano Diretor.

IV- não se apresentem como empreendimentos geradores de Impactos que não possam ser minimizados por contrapartidas ou medidas mitigadoras.

Deveria fazer referência ao artigo 28 do DECRETO Nº 6.499, DE 20 DE MARÇO DE 2009 - Plano Diretor.

§ 1º O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente onde incidir a concessão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que deverá, periodicamente, tornar público os relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Se os incisos I, II, III e IV se caracterizam por minimizar e/ou evitar tal impactos, qual a justificativa deste parágrafo ?????

Que vai monitorar se a PMJP não exerce e nem tem o controle urbano da cidade?????

§ 2º Caso o monitoramento a que se refere o parágrafo anterior revele que a **tendência de ocupação** de determinada área do Município o levará à saturação no período de 01 (um) ano, a concessão da Outorga Onerosa da Alteração de Uso poderá ser suspensa 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Poder Executivo neste sentido.

Outro equívoco. Mudança de Uso pode até levar a uma maior concentração de atividades em determinado local, mas não tem nada a ver com ocupação e saturação de infra-estrutura. Isto é DENSIDADE URBANA, cujo controle não existe em nossa cidade.

Art. 4º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação do Alvará de Funcionamento e / ou Licenças para Reformas, quando for o caso, perante à Secretaria de Planejamento.

Parágrafo único. Todos os pedidos de alteração de uso deverão ser submetidos à apreciação e **deliberação do CDU** – Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Não é matéria para o CDU, basta esta Lei ser bem redigida e bem esclarecida em todos os pontos importantes. Provavelmente vai chover solicitações e o CDU, que se reúne apenas 01 vez por mês (isto é em tese), pois neste ano de 2011 só houve uma única reunião, provavelmente não vai dar conta de tantos pedidos.

Art. 5º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso será concedida à empresa solicitante enquanto durar a sua atividade naquele local, não atribuindo ao lote mudança definitiva para tal uso, excetuando-se as alterações de uso para residencial.

Pessoas físicas não poderão solicitar Mudança de Uso????

E as Microempresas?????

O Lote é o solo, a base, e a edificação é que detém o Uso, logo o Uso está vinculado a edificação e não ao lote. E o que se quer dizer com “mudança definitiva”?????

Não vai aparecer no Cadastro Imobiliário? No Alvará de Funcionamento????

Quer dizer que em áreas Industriais o uso pode ser revertido para residencial?????

Art. 6º Nos casos em que existam duas ou mais empresas ocupantes no mesmo imóvel, o valor da contrapartida será calculado proporcionalmente à área construída ocupada pela empresa solicitante em relação à área construída total da edificação, sobre o valor da contrapartida de alteração de uso por área de terreno ocupada.

O valor do Pagamento pela alteração e/ou acréscimo de novos usos/atividades.

Art. 7º O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso equivalerá ao valor do IPTU lançado no exercício financeiro do requerimento.

E como se calcula o valor da Outorga se existirem mais de duas empresas com IPTU's diferentes e ocupando áreas diferentes que sedem espaço a novas empresas no mesmo imóvel?????

Art. 8º A falta de pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - atualização monetária, multa e juros incidentes sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência da Prefeitura Municipal de João Pessoa recolhidos com atraso;

II - cancelamento do Alvará de Construção, **de regularização**, ou Alvará de Funcionamento.

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

Art. 9º Será inscrito, na Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o valor não pago correspondente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

Art. 10. Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa da Alteração de Uso integrarão o Fundo Municipal de Urbanização – FUNDURB e serão aplicados nas finalidades previstas nos incisos I, II e III do Parágrafo Único do art. 44 da Lei Complementar n°. 03/92.

Em primeiro lugar, NÃO SÃO FINALIDADES!

Vejam os que diz o artigo 44:

Parágrafo único A gestão dos recursos do Fundo de Urbanização atenderá aos seguintes critérios:

I enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo;

É permitido?

II serão utilizados segundo Plano Anual específico, encaminhado simultaneamente à Proposta Orçamentária;

É encaminhado?

III serão utilizados, obrigatoriamente, nas Zonas Especiais de Interesse Social e, prioritariamente, em obras de implantação, ampliação e manutenção da infraestrutura básica e em obras viárias.

Esta obrigatoriedade deveria ter sido retirada uma vez que a PMJP não tem cumprido este inciso. Tem aplicado em conjuntos habitacionais municipais e em bairros carentes, mas não especificamente em ZEIS.

Problemas com o § 3º do art. 50. Vejamos:

Capítulo V Da Operação Urbana

Art. 50. Lei municipal específica, baseada neste Plano Diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações (urbanas) consorciadas, entre outras medidas. (NR).

§ 3º Os recursos auferidos na forma prevista no parágrafo anterior integrarão o Fundo de Urbanização, permanecendo vinculados àquela Operação Urbana.

Art. 11. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso será utilizada pela Prefeitura Municipal como instrumento de realização de políticas públicas.

Art. 12. Esta lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data de sua publicação.

Art. 13. Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Esta LEI é que deveria regulamentar o instrumento já citado no Estatuto da Cidade e Plano Diretor. Não entendi?????

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA,
em 08 de setembro de 2011.

OUTRAS QUESTÕES URGENTES:

- O Mapa 1, que define o Macrozoneamento e a localização das Zonas Adensáveis onde poderá ser aplicada a Outorga Onerosa de Mudança de Uso, não foi publicado.

- Ao se permitir a “mudança de uso” deveria ser informado quais os parâmetros urbanísticos obrigatórios para as alterações (construção, reforma, ampliação e

regularização) do imóvel requerente, ou recomendar utilização dos indicadores urbanísticos de outra zona urbana já existente.

RECOMENDAÇÃO URGENTE:

- Revisar o Plano Diretor da João Pessoa para que as leis conseqüentes e reguladoras não recaiam sobre os mesmos erros.
- Reeditar esta lei, por incorreção.

AUTOR: EUGÊNIO CARVALHO NETO

JOÃO PESSOA, *Setembro/ 2011.*