



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR

LEI Nº 978/2024, DE 26 DE DEZEMBRO 2024.

REGULAMENTA A APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, DISPOSTO NOS ARTS. 182 E SEQUENTES, DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PILAR, ESTADO DE ALAGOAS, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei regulamenta a aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto nos arts. 182 e seguintes, do Plano Diretor do Município de Pilar.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecida pelo art. 183, do Plano Diretor do Município de Pilar, é um instrumento previsto no art. 28 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e regido na forma desta Lei.

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário ao Município, correspondente à vantagem do acréscimo de área edificável, referente ao potencial construtivo acrescido, resultante da diferença entre o coeficiente de utilização básico e o coeficiente de utilização máximo, definidos no quadro de parcelamento e de uso de ocupação do solo estabelecido pelo anexo IV, da Lei Municipal nº 701/2019.

§1º Coeficiente de Aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida.

§2º O Coeficiente de Aproveitamento Básico é o índice de aproveitamento determinado para cada zona admitido nos processos de aprovação de projetos, que não contemplem a Outorga Onerosa ou a Transferência do Direito de Construir.

§3º O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é o índice de aproveitamento máximo, que, excedendo o coeficiente de utilização básico, será admitido nos processos de aprovação de projetos, que contemplem a Outorga Onerosa ou a Transferência do Direito de Construir.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR

Art. 4º A contrapartida relativa à outorga onerosa de potencial construtivo acrescido, será calculada conforme a seguinte equação:

$$C = (At/Ac) \times V \times (Cub-Cum) \times FP \times Fr, \text{ onde:}$$

- a) C Contrapartida pecuniária;
- b) At - Área do Terreno;
- c) Ac - Área Construída Computável total do empreendimento em m²;
- d) V - Valor Venal do metro quadrado, conforme Art. 187-A §1º da Lei nº 360/2006;
- e) Cub - Coeficiente de utilização básico;
- f) Cum - Coeficiente de utilização máximo;
- g) FP - Fator de Planejamento;
- h) Fr - Fator de Regularização.

§1º O fator de planejamento será 0,5 (zero vírgula cinco).

§2º O fator de regularização será 1,2 (uma vírgula dois).

§3º Estabelecido o resultado da contrapartida de potencial construtivo acrescido, não poderá o valor máximo exceder, em valor unitário do metro quadrado de solo criado, o valor unitário do terreno.

Art. 5º Nas hipóteses de utilização deste instrumento, para aprovação e licenciamento de Loteamentos ou condomínio de lotes a outorga onerosa do direito de construir, considerando a redução nos parâmetros de aprovação para área verde e área de equipamentos comunitários, será calculada conforme as seguintes equações:

$$C = At \times V \times (\%AVPD - \%AVPT) \times FP, \text{ onde:}$$

- a) C - Contrapartida pecuniária;
- b) At - Área do Terreno;
- c) %AVPD - Percentual de Área verde estipulada pelo plano diretor;
- d) %AVPT - Percentual de Área verde atingida no projeto proposto;
- e) V - Valor Venal do metro quadrado, conforme Art. 187-A §1º da Lei nº 360/2006;
- f) FP - Fator de Planejamento.

$$C = At \times V \times (\%AECPD - \%AECPT) \times FP, \text{ onde:}$$

- a) C - Contrapartida pecuniária;
- b) At - Área do Terreno;
- c) %AECPD - Percentual de Área de Equipamentos Comunitários estipulada pelo plano diretor;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR

- d) %AECPT - Percentual de Área de Equipamentos Comunitários atingida no projeto proposto;
- e) V - Valor Venal do metro quadrado, conforme Art. 187-A §1º da Lei nº 360/2006;
- f) FP - Fator de Planejamento.

§1º O fator de planejamento para ambas as fórmulas será 0,5 (zero vírgula cinco).

§2º Por meio deste instrumento poderá o empreendedor solicitar outorga onerosa do direito de construir, considerando a redução de até 5% (cinco por cento) do percentual definido no Plano Diretor referente as áreas verdes e 8% (oito por cento) do percentual definido na Lei nº 360/2006, referente a implantação de equipamentos comunitários.

Art. 6º Para projetos de Parcelamentos de Solo realizados em gleba com área superior ou igual a 6 hectares, será permitido a substituição do cálculo de contrapartida financeira através das fórmulas aqui estabelecidas, por definição de 5% (cinco por cento) do valor do orçamento de infraestrutura apresentado pelo Empreendedor e aprovado pela Municipalidade.

Art. 7º A OODC se efetivará por contrapartida financeira ou por realização de obras públicas.

§1º Os recursos financeiros auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir constituirão receita do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e serão aplicados, conforme o disposto no art. 186, do Plano Diretor do Município.

§2º Desde que requerida, a OODC poderá ser adimplida por realização de serviços ou obras públicas, o qual se dará através de Termo de Compromisso assinado entre o Município de Pilar e o Empreendedor.

§3º Constará no Termo de Compromisso, o valor pecuniário da contrapartida financeira, juntamente com o cronograma de execução de obras, com execução em até 06 (seis) meses, ou, ainda, por prazo superior, desde que aprovado pela Municipalidade em ato anterior a assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 8º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida simultaneamente ao pedido de Alvará de Construção.

§1º O deferimento do pedido da Outorga Onerosa do Direito de Construir se dará ao final do processo de Alvará de Construção, seja para edificação de obra nova ou ampliação de edificação já existente.

§2º Caberá ao Município a expedição da Licença de Construção/Execução do empreendimento.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR

§3º A emissão do Direito de Habitar (Habite-se) ficará condicionada:

I - ao pagamento integral da OODC; ou

II - a conclusão dos serviços ou obras de engenharia.

§4º Caberá ao município o monitoramento e a publicidade da utilização da outorga.

Art. 9º O Poder Executivo Municipal poderá flexibilizar os parâmetros definidos nesta lei, dentro dos princípios da razoabilidade, quando devidamente justificados acatados pela Secretaria de Infraestrutura, sempre assegurando o interesse público.

Art. 10. Os casos omissos serão resolvidos por ato administrativo, em despachos proferidos, considerados os pareceres técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Parágrafo único. Ao seu critério, para os casos omissos, poderá o Prefeito designar comissão técnica formada por profissionais capacitados e legalmente habilitados, para apresentar parecer, não ultrapassando o limite de 10 dias úteis da formação da comissão.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições contraditórias.

Prefeitura Municipal de Pilar-AL, em 26 de dezembro de 2024.

Renato Rezende Rocha Filho
Prefeito

Certifico para os devidos fins, que a Lei nº 978/2024, de 26 de dezembro de 2024, foi registrada e publicada na sede da Secretaria Municipal de Administração do Município de Pilar-AL, em 26 de dezembro de 2024.

Márcio Porfírio dos Santos
Secretário Municipal de Administração