



Prefeitura Municipal de Piratini-RS

PROJETO DE LEI N.

Dispõe sobre a regulamentação do disposto no §3º, do artigo 9º, da lei 829/86 e dá outras providências.

MARCIO MANETTI PORTO, Prefeito Municipal de Piratini, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

Art. 1º - Fica regulamentado o §3º, do artigo 9º, da Lei 829/86, conforme acrescentado pela Lei nº 2305/2022.

Art. 2º - Será admitida taxa de ocupação de até 95%, ultrapassando os limites básicos da tabela do anexo I, da Lei 829/86, mediante aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

§1º - Para efeito de cálculo da outorga onerosa, aplica-se a seguinte fórmula:

$V_o = V_t \times (C_{Amax} - C_{abásico})$, onde:

- V_o = Valor da outorga;

- V_t = Valor do metro quadrado do terreno;

- C_{Amax} = Coeficiente de aproveitamento máximo (equivalente a taxa de ocupação de 95%);

- $C_{abásico}$ = Coeficiente de aproveitamento básico (taxa de ocupação conforme tabela do anexo I, da Lei 829/86).

§2º - Os recursos obtidos com a outorga onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Pavimentação ou aplicados em obras públicas de interesse coletivo, conforme regulamentação a ser expedida pelo Poder Executivo.

§3º - A aprovação da outorga estará condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido pela legislação vigente e à análise técnica prévia da Assessoria de Projetos e Fiscalização do Município.

Art. 3º - O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, estabelecendo:

I - Os procedimentos para cálculo e arrecadação dos valores da outorga onerosa;

II - Os critérios para avaliação e aprovação dos projetos urbanísticos e edificações;

III - As obrigações dos empreendedores e o monitoramento da execução das contrapartidas e compensações urbanísticas.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PIRATINI, EM.



Prefeitura Municipal de Piratini-RS

JUSTIFICATIVA

Dispõe sobre a regulamentação do disposto no §3º, do artigo 9º, da lei 829/86 e dá outras providências.

A presente proposta visa atualizar e modernizar o Plano Diretor do Município de Piratini/RS, originalmente instituído pela Lei Municipal nº 829/1986. Diante do evidente crescimento urbano, das mudanças nas dinâmicas econômicas e das demandas por maior eficiência na ocupação do solo urbano, torna-se imprescindível a adequação da legislação local às diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), instrumento fundamental de política urbana no Brasil.

Ao instituir a possibilidade de aumento da taxa de ocupação do solo para até 95%, mediante contrapartida financeira (Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC), o Município cria um mecanismo justo, transparente e legal para viabilizar empreendimentos mais densos, de maior porte ou relevância, sem comprometer o interesse público.

Esse instrumento permite que o poder público capture parte da valorização imobiliária gerada pela infraestrutura urbana, direcionando esses recursos diretamente para investimentos em pavimentação, mobilidade urbana, acessibilidade e obras públicas de interesse coletivo, promovendo uma melhoria direta na qualidade de vida da população.

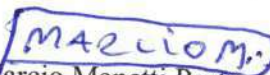
Além disso, a arrecadação gerada pela outorga onerosa representa uma importante alternativa de financiamento para obras municipais, sem aumento de impostos diretos, fortalecendo a capacidade de investimento do Município e estimulando o desenvolvimento econômico e urbano sustentável.

Destaca-se, por fim, que a inclusão de exigências como Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e análise técnica dos projetos garante a segurança urbanística e o controle social sobre os empreendimentos autorizados, promovendo um crescimento equilibrado e responsável.

Portanto, a aprovação deste Projeto de Lei é medida de interesse público, alinhada às melhores práticas de gestão urbana, e representa um passo fundamental para o desenvolvimento planejado inclusivo e financeiramente sustentável do Município de Piratini/RS.

Diante do exposto, solicitamos a aprovação deste Projeto de Lei, em Regime de Urgência.

Piratini, 13 de agosto de 2025.


Marcio Manetti Porto
Prefeito Municipal



PARECER JURÍDICO

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação

Assunto: Análise da minuta de Projeto de Lei que altera a Lei Municipal nº 829/1986 (Plano Diretor) para inclusão da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Base Legal: Constituição Federal; Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); Lei Municipal nº 829/1986; demais normas urbanísticas vigentes.

I – RELATÓRIO

Foi encaminhada a esta Assessoria Jurídica a minuta de Projeto de Lei que acrescenta os artigos 6º-A e 9º-A à Lei Municipal nº 829/1986, visando regulamentar o instrumento da **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**, previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

A proposta estabelece a possibilidade de ampliação da taxa de ocupação do solo de 75% (coeficiente básico) para até 95% (coeficiente máximo), mediante contrapartida financeira, definindo fórmula para cálculo, destinação dos recursos a fundo específico, exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e regulamentação pelo Poder Executivo.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Competência legislativa

A matéria versa sobre ordenamento territorial e uso do solo urbano, competência legislativa **concorrente** entre União, Estados e Municípios (CF, art. 24, I e § 2º) e de interesse local (CF, art. 30, I e VIII).

O Município, portanto, tem **plena competência** para disciplinar a aplicação da OODC, desde que observadas as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade.

2. Previsão no Estatuto da Cidade

O art. 28 da Lei Federal nº 10.257/2001 estabelece que o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente básico adotado, **mediante contrapartida** a ser prestada pelo beneficiário, devendo lei municipal específica regulamentar:

- Fórmula de cálculo;
- Destinação dos recursos;
- Hipóteses de aplicação;
- Procedimentos administrativos.

A minuta ora analisada cumpre essas exigências, prevendo:

- **Coeficiente básico (75%) e coeficiente máximo (95%);**
- Fórmula matemática para cálculo do valor da outorga;
- Destinação dos recursos a fundo de pavimentação ou obras públicas;
- Exigência de EIV e análise técnica.

3. Conformidade com a Lei Municipal nº 829/1986

O projeto insere dispositivos nos artigos 6º e 9º da Lei Municipal nº 829/1986, respeitando a estrutura normativa do Plano Diretor vigente e preservando a proteção do **Centro Histórico** de Piratini, em consonância com a competência do IPHAE e com as normas de proteção do patrimônio cultural (CF, art. 216).



4. Aspectos de controle e segurança jurídica

A exigência de **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, prevista no art. 36 do Estatuto da Cidade, é medida adequada para assegurar que a ampliação da taxa de ocupação ocorra sem prejuízo à qualidade de vida e infraestrutura urbana.

A previsão de **regulamentação pelo Executivo** em até 90 dias é compatível com o art. 30, I, da CF, sendo recomendável que o decreto municipal detalhe os procedimentos de cálculo, fiscalização e aplicação dos recursos.

5. Benefícios e riscos

A OODC:

- Gera **receita vinculada** para obras de interesse coletivo sem aumentar tributos;
- Permite **uso mais racional e flexível do solo**;
- Estimula a **modernização urbanística**.

Por outro lado, requer:

- Estrutura administrativa para cálculo, arrecadação e fiscalização;
- Normas claras no decreto regulamentador para evitar questionamentos judiciais.

III – CONCLUSÃO

A minuta de Projeto de Lei está **juridicamente adequada e alinhada** ao Estatuto da Cidade e à competência legislativa municipal. Recomenda-se:

1. Manter a fórmula de cálculo e os percentuais propostos (75% → 95%), conforme justificado;
2. Garantir, no decreto regulamentador, critérios técnicos objetivos para concessão e fiscalização;
3. Prever mecanismos de transparência na aplicação dos recursos, preferencialmente via portal da transparência municipal.

Dessa forma, **opino favoravelmente** à tramitação e aprovação do projeto, ressalvadas as adequações regulamentares pelo Poder Executivo.

É o parecer.

Piratini/RS, 07 de agosto de 2025.

Wilbor D Pinheiro
Assessor Jurídico
OAB/RS 104.080.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 98C8-3C46-F465-EB66

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WILBOR DUARTE PINHEIRO (CPF 000.XXX.XXX-35) em 07/08/2025 21:02:26 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeiturapiratini.1doc.com.br/verificacao/98C8-3C46-F465-EB66>



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE PIRATINI

CNPJ: 22.862.949/0001-33

Rua Bento Gonçalves, 116 – CEP: 96.490-000

(53) 3257-2764 - camara@camarapiratini.rs.gov.br

www.camarapiratini.rs.gov.br

PARECER JURÍDICO Nº 143/2025

Projeto de Lei nº 28/2025

Origem: Poder Executivo

Ementa: Dispõe sobre a regulamentação do disposto no §3º, do artigo 9ª, da lei 829/86 e dá outras providências.

1. Relatório

Vem ao exame desta Assessoria Jurídica o Projeto de Lei nº 29/2025 de Autoria do Poder Executivo Municipal, que dispõe sobre a regulamentação do disposto no §3º, do artigo 9ª, da lei 829/86 e dá outras providências.

O projeto estabelecendo a possibilidade de ocupação do solo em percentuais superiores ao coeficiente básico, mediante aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), dentre outras exigências.

2. Análise Jurídica

2.1 Da constitucionalidade Formal

De modo geral, a constitucionalidade formal diz respeito ao procedimento ou à forma adotada para a elaboração de uma norma. Por outro lado, a inconstitucionalidade formal ocorre quando, a desrespeito ao processo estabelecido para a elaboração de uma lei ou de uma norma.

Diante disso, passa-se à análise do projeto de lei, neste aspecto:

Doe sangue, doe órgãos salve uma vida.

Piratini, primeira Capital Farroupilha e terra natal de Barbosa Lessa.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE PIRATINI

CNPJ: 22.862.949/0001-33

Rua Bento Gonçalves, 116 – CEP: 96.490-000

(53) 3257-2764 - camara@camarapiratini.rs.gov.br

www.camarapiratini.rs.gov.br

2.1.1 Iniciativa Legislativa

A proposição está de acordo com a **competência legislativa** atribuída aos **Municípios**, conforme previsto no **art. 30, I da Constituição Federal**.

Além disso, não apresenta vício de iniciativa, uma vez que foi proposta pelo **Poder Executivo**, nos termos da competência reservada disposta no **art. 56 da Lei Orgânica do Município**, em atendimento ao princípio da simetria constitucional trazido nos arts. 61, § 1º, e no art. 165, I, II e III, da Constituição Federal.

Dessa forma, conclui-se que o **projeto não apresenta vício de iniciativa**, pois **respeita as competências municipais para legislar e não incorre em vício formal, ou seja, vício de iniciativa**.

2.1.2 Do processo legislativo

Não padecendo de vício de iniciativa, deverá ser o projeto submetido a comissão de pareceres para análise e, posteriormente, ao plenário para deliberação, observado sempre o Regimento Interno da Casa Legislativa.

3. Constitucionalidade Material

A constitucionalidade material se refere ao **conteúdo da norma**, visando analisar se está adequado aos princípios e regras constitucionais.

Assim sendo, este parecer, por ser meramente opinativo, destina-se à análise do conteúdo da norma e das regras de forma genérica, sob pena de invadir a competência do plenário para a deliberação da matéria.

Doe sangue, doe órgãos salve uma vida.

Piratini, primeira Capital Farroupilha e terra natal de Barbosa Lessa.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE PIRATINI

CNPJ: 22.862.949/0001-33

Rua Bento Gonçalves, 116 – CEP: 96.490-000

(53) 3257-2764 - camara@camarapiratini.rs.gov.br

www.camarapiratini.rs.gov.br

Trata-se de Projeto de Lei encaminhado pelo Chefe do Poder Executivo que dispõe sobre a regulamentação do §3º, do artigo 9º, da Lei Municipal nº 829/86, acrescido pela Lei nº 2305/2022, estabelecendo a possibilidade de ocupação do solo em percentuais superiores ao coeficiente básico, mediante aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

O projeto estabelece, **percentual máximo de ocupação do solo:** até 95%, mediante outorga onerosa, **fórmula de cálculo objetiva** para cobrança, **Vinculação dos recursos** ao Fundo Municipal de Pavimentação e obras de interesse coletivo, **Exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** e análise técnica prévia, **Competência do Executivo** para regulamentar, no prazo de 90 dias.

4. Conclusão

Diante do exposto, **OPINO pelo prosseguimento da tramitação do projeto, nos termos regimentais, visto que está em conformidade com os aspectos de legalidade e constitucionalidade, bem como atende aos critérios formais e materiais exigidos.**

Piratini, 27 de agosto de 2025.



Nome: Eduarda Vaz Corral
CPF: ***.532.400-**

Assinado com certificado digital avançado

Eduarda Corral
OAB/RS 89.548

Doe sangue, doe órgãos salve uma vida.

Piratini, primeira Capital Farroupilha e terra natal de Barbosa Lessa.

Documento assinado digitalmente em 26/08/2025 19:52:51
Acesse o endereço: <https://sl.gov.br.cloud/765go> para
verificar a autenticidade.



COMISSÃO DE PARECERES

Pelo presente, a Comissão de Pareceres, vem apresentar parecer sobre o
PROJETO DE LEI DO PODER EXECUTIVO Nº 28/2025, que:

Dispõe sobre a
regulamentação do disposto no §3º, do
artigo 9ª, da lei 829/86 e dá outras
providências.

FAVORÁVEL	CONTRÁRIO
ALTINO ALÉXIS REYES DE MATOS (Progressistas)	
 Nome: Altino Alexis Reyes de Matos CPF: ***.163.600-** Assinado com certificado digital avançado	
CARLOS ALBERTO GOMES CAETANO (PDT)	
 Nome: Carlos Alberto Gomes Caetano CPF: ***.598.350-** Assinado com certificado digital avançado	
DANIEL VARGAS DE FARIAS (MDB)	
 Daniel Vargas de Farias Vereador MDB Assinado com certificado digital avançado	
JOSÉ AURI SOARES (PT)	
 Nome: José Auri Soares CPF: ***.784.500-** Assinado com certificado digital avançado	

Piratini, 25 de AGOSTO 2025.

