



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

LEI COMPLEMENTAR Nº 398 ,DE 22 DE NOVEMBRO DE 2010.

“Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, altera dispositivos da Lei Complementar nº 097, de 29 de dezembro de 1999, alterada pela Lei Complementar nº 110, de 26 de dezembro de 2000, e pela Lei Complementar nº 336, de 02 de janeiro de 2009, e dá outras providências”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando das atribuições que lhe são conferidas nos incisos III e IV do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Fica instituída a Outorga Onerosa do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira pelo beneficiário para assegurar o adequado ordenamento do território urbano e o uso equilibrado e racional do solo e da infraestrutura, tendo em vista o pleno cumprimento das funções sociais da cidade, com fundamento nos arts. 4º e 28 a 30 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de acordo com os critérios e procedimentos definidos na Lei Complementar nº 97, de 29 de dezembro de 1999 e suas alterações e nos termos dos arts. 39 a 42 da Lei Complementar nº 311, de 30 de junho de 2008- Plano Diretor do Município de Porto Velho.

Parágrafo único. - As áreas passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, nos termos dos Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana do Município de Porto Velho, podendo ser aplicada na regularização de edificações existentes anteriores a esta Lei.

Art. 2º. Para efeito de aplicação do instrumento previsto no artigo 1º desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes definições:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é a relação entre a área edificada e a área total do lote ou gleba cujo direito de construir poderá ser exercido independentemente de contrapartida financeira do proprietário;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima de edificação permitida neste mesmo lote, mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

III - Zonas adensáveis são porções do território urbano, onde as condições do meio físico e a disponibilidade da infraestrutura instalada permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o Coeficiente de Aproveitamento poderá ser ultrapassado, nos termos desta lei;

Parágrafo único. A Zona Adensável integra todos os terrenos contidos no Corredor de Grandes Equipamentos – CGE apenas nos trechos inseridos na ZR2 - ZONA DE USO RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE; ZR3 - ZONA DE USO RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDADE; e ZC - ZONA CENTRAL da Macrozona urbana do Município de Porto Velho.

Art. 3º. Para todos os terrenos contidos no corredor CGE inserido da ZR2 e nas zonas ZR3 e ZC, os Coeficientes de Aproveitamento Básico (CAB) e Máximo (CAM), observados os usos dos Quadros do Regime Urbanístico - Anexo 4, quadro 1 e 2 da Lei Complementar nº 097, de 29 de dezembro de 1999, são os seguintes:

CORREDOR / ZONAS DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
CGE inserido na ZR2	3,5	5,00
ZR3 (“b” e “c”)	3,5	5,00
ZC (“b” e “c”)	3,5	5,00

§ 1º. O Coeficiente de Aproveitamento poderá ser ultrapassado em qualquer lote situado em zona adensável para a qual seja observado estoque de área edificável, sem prejuízo de outras exigências estabelecidas em lei, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

§ 2º. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

$$BE = [At \times Vm \times (Cp/CAB)] \times Fa$$

Onde:

BE - Benefício Financeiro.

At - Área do Terreno.

Vm - Valor Venal atualizado do metro quadrado do terreno fixado na planta de valores.

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido.

Fa - Fator de ajuste ao Valor do terreno fixado na planta de valores = 3,50

§ 3º. As zonas ou áreas de proteção ou preservação ambiental, as de interesse urbanístico especial e outras que exijam controles adicionais, conforme definidas em lei, não poderão ser classificadas como zonas adensáveis.

§ 4º. O impacto na infraestrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa de potencial construtivo adicional e da transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que deverá periodicamente tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 5º. Caso o monitoramento a que se refere o § 4º deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação no período de um ano, a concessão da outorga onerosa do potencial construtivo adicional e a transferência do direito de construir serão suspensas.

Art. 4º. No caso de projetos de habitação de interesse social com faixa de renda até 3 (três) salários mínimos e outros projetos urbanísticos especiais previstos em lei e inseridos em zonas adensáveis, o Poder Executivo poderá outorgar, gratuitamente, autorização para construir área superior ao permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Art. 5º. Os recursos financeiros decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do coeficiente de aproveitamento básico serão creditados em conta do Tesouro Municipal em Instituição Financeira Oficial e deverão ser aplicados na produção e melhoria de habitações de interesse social.

Art. 6º. O Poder Público poderá aceitar lotes, terrenos ou edificações como forma de pagamento pela concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento único e/ou indicar converter os valores devidos em obras de interesse



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

social executadas pelo interessado, desde que equivalentes e compatíveis com os recursos decorrentes a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 7º. Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão/SEMPLA a responsabilidade pela execução, controle, acompanhamento e fiscalização das outorgas onerosas instituídas por esta Lei Complementar.

Art. 8º. Os Quadros do Regime Urbanístico - Anexo 4, quadro 1 e 2 da Lei Complementar nº 097, de 29 de dezembro de 1999, alterado pela Lei Complementar nº 110, de 26 de dezembro de 2000, passa a ter os valores contidos no Anexo Único desta Lei.

Art. 9º. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei, no que for necessário ao seu fiel cumprimento.

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

ROBERTO EDUARDO SOBRINHO
Prefeito do Município

MARIO JONAS FREITAS GUTERRES
Procurador Geral do Município

SÉRGIO LUIZ PACÍFICO
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

QUADRO DE REGIME URBANÍSTICO
ANEXO ÚNICO - QUADRO 1

ZONAS DE USO	USOS CONFORMES	FRENTE MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO	RECUO DE FUNDO MÍNIMO	RECUOS LATERAIS MÍNIMOS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	LIMITE DE GABARITO				
ZR1	a	R1 e R2.01	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,50	2 PAV.			
	b	C1, S1, S2.1, E1 e E2			S/ RECUO						80		
	c	R2.02 e R3			5,00							2,00	4 PAV.
ZR2	a	R1 e R2.01	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,50	2 PAV.			
	b****	C1, C2.1, S1, S2.1, E1 e E2			S/ RECUO						80	3,50	12 PAV. ou 40,00m
	c****	R2.02 e R3			5,00								
ZR3	a	R1 e R2.01	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,50	2 PAV.			
	b****	R2.02 e R3			5,00						80	5,00	12 PAV. ou 40,00m
	c****	C1, C2.1, S1, S2.1, S3.2, E1 e E2			S/ RECUO								
ZP11 E ZP12	a	R1 e R2.01	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,00	2 PAV.			
	b	R2.02 e R3			S/ RECUO						80	2,00	6 PAV.
	c	C1, S1, S2.1, E1 e E2								4 PAV.			
ZCH	a	R1 e R3	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,00	4 PAV.			
	b	C1 e E1	20,00	1.500,00	S/ RECUO						80		
ZM	a	R1 e R2.01	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,50	2 PAV.			
	b	R2.02 e R3			S/ RECUO						80	3,50	8 PAV.
	c	C1, C2.1, S1, S2.1, S3.2, S3.3, I1, E1 e E2											
ZA	a	R1 e R2.01	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,00	2 PAV.			
	b	R2.02 e R3	10,00	300,00	5,00						80	3,50	8 PAV.
	c	C2, C3, C4, S2, S3, S4 e I1	20,00	1.500,00	S/ RECUO								
ZC	a	R1, R2.01	10,00	300,00	5,00	**	***	60	1,50	2 PAV.			
	b****	R2.02, R3			S/ RECUO						80	5,00	12 PAV. ou 40,00m
	c****	C1, C2, C3.2, S1, S2, S3.1, S3.2, E1 e E2											
ZP	a	C4.2 e E4.2	20,00	600,00	S/ RECUO	**	***	60	1,00	2 PAV.			
ZI	a	I1	12,00	600,00	S/ RECUO	**	***	80	1,00	2 PAV.			
	b	I2 e I3	Localizados fora do perímetro										
ZE	a	R1, R2 e R3	12,00	360,00	5,00	**	***	60	1,00	2 PAV.			
	b	S3.1 e S3.2 (*)			S/ RECUO						80	3,50	8 PAV.

1. (*) Somente hotéis de 04 e 05 estrelas;
2. O uso E4.1 é sujeito a controle, e poderá incidir em qualquer zona de uso e na área de expansão urbana;
3. Área destinada a Micro e Pequenas Empresas Tancredo Neves, obedecerá aos índices previstos em regulamento próprio;
4. (***) Recuo de fundo sem recuo, no pav. térreo, 2º, 3º e 4º pavimento, no 5º pav. 3,00 (três metros);
5. (***) Recuos laterais, 1º, 2º, 3º e 4º pav. sem recuo e demais pav. 3,00m (três metros) de ambos os lados;
6. Considere-se ZR1 toda área não especificada no Quadro de Regime Urbanístico;
7. ZI - Zona Industrial - Fica definida a 500,00m (quinhentos metros) de cada lado da BR - 364, no sentido Cuiabá a partir do perímetro urbano;
8. ZSE - (Zona Super Especial) - Zona destinada a implantação da Avenida Beira Rio, onde deverá ser observada faixa de proteção de 100,00 m (cem metro) Estrada de Ferro Madeira Mamoré;
9. Marquise - a largura máxima permitida será de 1,50 m (um metro e meio).
10. (****) ZC, ZR2 e ZR3 - Serão permitidos prédios acima de 12 pavimentos, mediante pagamento de outorga onerosa, desde que observados os seguintes índices urbanísticos:
 Taxa de Ocupação 60%
 Coeficiente de Aproveitamento Básico = 3,5
 Recuos frontais, fundo e laterais $R = \frac{h}{10} + 1,5$ R = Recuo h = Altura total da edificação
11. No caso de edifícios comerciais, permanecerão os recuos laterais e fundos com 3,00m a partir do 5º pav.
12. Prisma - Uso de prisma de ventilação para os pav. térreo 2º, 3º e 4º c/ 1,50m de largura e 1,50 de comprimento.
13. Os recuos lindeiros só podem ser exigidos para vias oficiais e equipamentos públicos.
14. Exclusivamente para as categorias de uso S3.1 e S3.2, admite-se área construída acima de 1.000m² (hum mil metros quadrados) na ZC, ZR3 e ZA, mediante apresentação e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito.
15. Exclusivamente para a categoria de uso C4.1, admite-se área construída acima de 1.000m² (hum mil metros quadrados) nos setores 13 e 17 da ZR2 e na Zona de Expansão Urbana, mediante apresentação e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito.
16. Quanto ao Corredor de Comércio e Serviços Diversificados – CD, fica compreendido o mesmo para a via Pinheiro Machado, o trecho entre a Rua Farquar até a Avenida Guaporé.

**QUADRO DE REGIME URBANÍSTICO
ANEXO ÚNICO - QUADRO 2**

ZONAS DE USO	USOS CONFORMES	FRENTE MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA DOS LOTES (m ²)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO	RECUO DE FUNDO MÍNIMO	RECUOS LATERAIS MÍNIMOS (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	COEF.DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	LIMITE DE GABARITO
CL	C1, C2, C3.2, S1 e S2	10,00	300,00	S/ RECUO	**	***	80	2,00	12 PAV.
	I1, E1 e E2						60		
CD	C1, C2, C3.2, S1, S2, S3.1, S3.2 e S3.3	10,00	300,00	S/ RECUO	**	***	80	5,00	12 PAV OU 40,00 M
	I1, E1 e E2						60		
**** CGE	C1, C2, C3, C4.1, S1, S2, S3 e S4	20,00	600,00	S/ RECUO	**	***	80	5,00	12 PAV OU 40,00 M
	E1, E2, E4.3 e I1						60		
CE	C1, C2, C3, S1, S2, S3.1, S3.2 e S3.3	12,00	360,00	S/ RECUO	**	***	80	5,00	12 PAV OU 40,00 M
	E1, E2, e I1						60		

OBS:

- a) As igrejas e templos deverão estar localizados em vias principais.
- b) O uso residencial nos corredores obedecerá o regime urbanístico da zona em que se localize;
- c) Os projetos de loteamentos na Expansão Urbana obedecerão o regime urbanístico da ZR1.
- d) (**) Recuo de fundo sem recuo, no pav. térreo, 2º, 3º e 4º pavimento, no 5º pav. 3,00m (três metros).
- e) (***) Recuos laterais, 1º, 2º e 3º e 4º pav. sem recuo e demais pav. 3,00m (três metros) de ambos os lados.
- f) Os projetos de loteamento podem ser fechados, desde que atendam todas as normas técnicas de loteamento vigente.
- g) (****) Quando inserido dentro da ZR2, aplica-se para Corredor de Grandes Equipamentos – CGE os parâmetros urbanísticos da ZR3, inclusive quanto à aplicação da outorga onerosa, sendo permitidos prédios acima de 12 pavimentos desde que observados os seguintes índices urbanísticos:
Taxa de Ocupação 60%
Coeficiente de Aproveitamento Básico = 3,5
Recuos frontais, fundo e laterais $R = \frac{h}{10} + 1,5$ R = Recuo h = Altura total da edificação
- h) Exclusivamente para as categorias C4.1, S3.1 e S3.2, admite-se área construída acima de 1.000m² (hum mil metros quadrados) no CGE, CE e CD, mediante apresentação e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito.
- i) Medidas de Proteção contra Quedas de Altura
 - 1.1. - É obrigatória a instalação de proteção coletiva onde houver risco de queda de trabalhadores ou de projeção de materiais.
 - 1.2. - É obrigatória, na periferia da edificação, a instalação de proteção contra queda de trabalhadores e projeção de materiais a partir do início dos serviços necessários à concretagem da primeira laje.
 - 1.3. - A proteção contra quedas, quando constituída de anteparos rígidos, em sistema de guarda-copo e rodapé, deve atender aos seguintes requisitos: ser constituída com altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para o travessão superior e 0,70m (setenta centímetros) para o travessão intermediário.
 - 1.4. - Em todo perímetro de construção de edifício com mais de 04 (quatro) pavimentos ou altura equivalente, é obrigatória a instalação de uma plataforma principal de proteção na altura da primeira laje que esteja, no mínimo, um pé-direito acima do nível do terreno.
 - 1.5. - Essa plataforma deve ter, no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de projeção horizontal da face externa da construção e 1 (um) complemento de 0,80m (oitenta centímetros) de extensão, com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), a partir de sua extremidade.
 - 1.6. - A plataforma deve ser instalada logo após a concretagem da laje a que se refere e retirada, somente, quando o revestimento externo do prédio acima dessa plataforma estiver concluído.
 - 1.7. - Acima e a partir da plataforma principal de proteção devem ser instaladas, também, plataformas secundárias de proteção, em balanço, de 3 (três) em 3 (três) lajes.
 - 1.8. - Essas plataformas devem ter, no mínimo, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de balanço e um complemento de 0,80 (oitenta centímetros) de extensão, com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), a partir de sua extremidade.
 - 1.9. - O perímetro da construção de edifícios, além do disposto nos itens 1.6 e 1.7, deve ser fechado com tela a partir da plataforma principal de proteção.
 - 1.10. - A tela deve constituir-se de uma barreira protetora contra projeção de materiais e ferramentas.
 - 1.11. - A tela deve ser instalada entre as extremidades de 2 (duas) plataformas de proteção consecutivas, só podendo ser retirada quando a vedação da periferia, até a plataforma imediatamente superior, estiver concluída.
 - 1.12. - Em construções em que os pavimentos mais altos forem recuados, deve ser considerada a primeira laje do corpo recuado para a instalação de plataforma principal de proteção e aplicar o disposto nos itens 1.7 e 1.9.