Mensagem de Lei 034/2024 **Rio Branco do Sul, 27 de novembro de 2024**

Excelentíssimo Senhor Presidente
Joel Coutinho
Rua Domingos Alessandro Nodari,
83.540-000/Rio Branco do Sul-PR

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos, a essa Colenda Casa de Leis, para apreciação dos nobres Edis, a elaboração da Minuta da Lei de Outorga Onerosa do Direito de Construir de Rio Branco do Sul, que resulta do processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

A previsão de instrumentos urbanísticos integra o desenvolvimento do planejamento pelo Poder Executivo Municipal e é incumbência do Plano Diretor Municipal a definição dos critérios para a utilização dos instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Além disso, a Outorga Onerosa do Direito de Construir é listada como instrumento possível do Plano Diretor (Art. 28) para melhor gestão das demandas econômicas do território e a possibilidade de aplicação de recursos em desenvolvimento urbano.

De maneira geral, a aplicação do instrumento visa somar às possibilidades do Poder Executivo Municipal de auferir recursos para investimento em áreas prioritárias ao mesmo tempo em que permite melhor aproveitamento em áreas economicamente viáveis e de interesse para ocupação.

Pelo exposto, Nobres Legisladores e, na certeza de haver cumprido a estreita observância das disposições legais inerentes à matéria, submeto o presente projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, **requerendo tramitação em regime de urgência, conforme faculta o artigo 56 da Lei Orgânica Municipal.**

O regime de urgência se justifica em face da necessidade de adequação no novo sistema de gestão.

AILTON LUIZ NODARY
Prefeito Municipal em Exercício

PROJETO DE LEI Nº.06/2024

"Dispõe sobre o instrumento urbanístico de outorga onerosa do direito de construir, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2010) e previsto no Plano Diretor Municipal e dá outras providências."

A CÂMARA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL, ESTADO DO PARANÁ, Aprovou e eu, **AILTON LUIZ NODARY**, Prefeito Municipal em exercício, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 1º Fica regulamentada a concessão do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com fundamento na Lei Federal do Estatuto da Cidade e previsão específica no Plano Diretor de Rio Branco do Sul.

Art 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida para a edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura, de equipamentos comunitários e de serviços públicos, a fim de captar recursos que serão aplicados no ordenamento territorial do município, com função redistributiva.

Art 3º Os valores arrecadados com a OODC, inclusive as taxas cobradas pelo serviço, serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º Os recursos arrecadados para o Fundo de Desenvolvimento Urbano com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados, de acordo com o previsto no artigo 31 da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, 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.

§ 2º Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa quando aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir em desacordo com o previsto na presente lei.

Art 4º A Outorga Onerosa do Direito de Construir é aplicável nas zonas previstas na Lei municipal de Uso e Ocupação do Solo onde foram definidos coeficientes de aproveitamento (CA) básicos e máximos considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área. ZOO III, ZOC I, ZOC II, ZOC III, ZEIS-P II, ZIS, ECS I e ECS II.

§ 1º Como mecanismo para viabilizar a urbanização e a oferta de Habitação de Interesse Social, na Zona Especial de Interesse Social para Produção de Moradias II (ZEIS - P II), poderá ser promovida a outorga gratuita de autorização para construir área superior à do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, sem a necessidade de comprar potencial construtivo, mediante autorização do órgão gestor de urbanismo.

§ 2º Os recursos provenientes da contrapartida da OODC em ZEIS-P II serão aplicados no entorno do empreendimento ou, no caso de loteamento, no próprio empreendimento.

CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art 5º A efetiva utilização do potencial construtivo adquirido será autorizada pelo Município no processo de análise e aprovação do projeto que pretende utilizar o potencial adicional.

Parágrafo único. A autorização do Município estará condicionada ao averbamento do potencial adicional utilizado na matrícula do imóvel receptor.

Art 6º A utilização da OODC deve ser indicada em campo próprio no modelo de prancha fornecido ao solicitar a aprovação de projeto e emissão de alvará.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento a ser adquirido deverá constar nas tabelas de parâmetros apresentadas no projeto.

§ 2º Outros documentos poderão ser solicitados no caso de condições específicas documentais ou físicas do lote.

§ 3º A concessão de OODC para empreendimentos considerados como geradores de impacto de vizinhança dependem de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme lei específica.

Art 7º Após análise da documentação, estando em conformidade e aprovada a solicitação, o interessado deverá realizar o pagamento da contrapartida financeira para a obtenção do alvará de aprovação ou de execução.

Art 8º O órgão municipal competente deverá registrar a transação no alvará emitido, indicando no mínimo:

I. qualificação completa do responsável pela obra, incluindo endereço, RG (rg ocultado) CPF;

II. endereço do imóvel a receber o potencial, número da matrícula do imóvel e sua identificação fiscal;

III. quantidade de metros quadrados comprados e valor da transação;

IV. data da transação.

Art 9º Após a emissão do alvará de aprovação ou execução, a permissão para construir nos termos desta Lei será incorporada ao lote e sua renovação será automática à renovação do Alvará.

Parágrafo único. O direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico se extinguirá após 180 (cento e oitenta) dias da emissão do alvará mencionado no parágrafo anterior ou após um ano sem que o interessado tenha dado início a obra, aqui entendido como todas fundações executadas, qualquer das condições que acontecer primeiro.

Art. 10º Para controle da utilização da OODC, após a emissão da CVCO, o órgão gestor de urbanismo deverá proceder ao cadastramento no Cadastro Territorial Municipal dos imóveis em que foi aplicado o instrumento no Sistema de Informações Geográficas do Município.

Art 11 Não será permitida a substituição da Licença de Obras se houver modificações no projeto que alterem os parâmetros utilizados para o cálculo da OODC.

Art 12 Demais considerações quanto aos prazos, procedimentos administrativos e documentações a serem apresentadas poderão ser definidos em decreto regulamentador.

CAPÍTULO III – DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art 13 O valor da contrapartida a ser paga correspondente à OODC para o aumento de coeficiente de aproveitamento será calculado através da seguinte fórmula:

Cca: EdA x Vt x Fc

onde:

Cca: Contrapartida da construção adicional (R$);

EdA: Edificabilidade adicional (m²);

Vt: Valor do lote (R$/m²);

Fc: Fator de correção com base na tipologia da edificação

§ 1º A Cca corresponde ao valor da contrapartida da construção adicional.

§ 2º O EdA corresponde à área a ser edificada adicional em relação ao coeficiente básico, é o potencial construtivo adicional por metro quadrado e dependerá do adensamento, do número de pavimentos e da localização do lote, conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Rio Branco do Sul.

§ 3º O Vt corresponde ao valor do metro quadrado parametrizado do lote conforme avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis (CAI).

§ 5º O Fc corresponde ao fator de correção com base na tipologia da edificação, onde:

Fator de correção (Fc)	Tipologia da edificação
0,3	Habitação Unifamiliar
0,6	Habitação Coletiva
0,75	Comércio e Serviços / Habitação transitória / demais tipologias

Art 14 Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir a União, o Estado e o Município, bem como suas respectivas autarquias e fundações.

Parágrafo único. O disposto no caput não se estende a entes privados quando houver qualquer tipo de parceria ou operação consorciada entre o Poder Público e a iniciativa privada.

Art 15 Caso o requerente não usufrua da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga.

CAPÍTULO IV– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 16 O Município manterá registro de todas as operações referentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir, valores, recursos gerados e destinação.

Parágrafo único. Os processos e registros sobre as operações de OODC deverão seguir o princípio da transparência e permanecer disponíveis para consulta pública.

Art 17 Os casos omissos serão submetidos à análise do CODET, através de decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal de Rio Branco do Sul, Lei de Uso e Ocupação do Solo e pela presente Lei.

Art 18 As edificações viabilizadas através da OODC deverão respeitar todos os limites e condições estabelecidos pelo Plano Diretor de Rio Branco do Sul e leis complementares.

Art 19 A concessão da OODC poderá ser negada caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art 20 A obtenção de recursos com a OODC não deverá ser considerada a principal finalidade para a aplicação do instrumento, sob pena de perder a motivação original de equidade e redistribuição dos encargos e benefícios do processo de urbanização.

Art. 21 Ficam revogadas demais disposições em contrário.

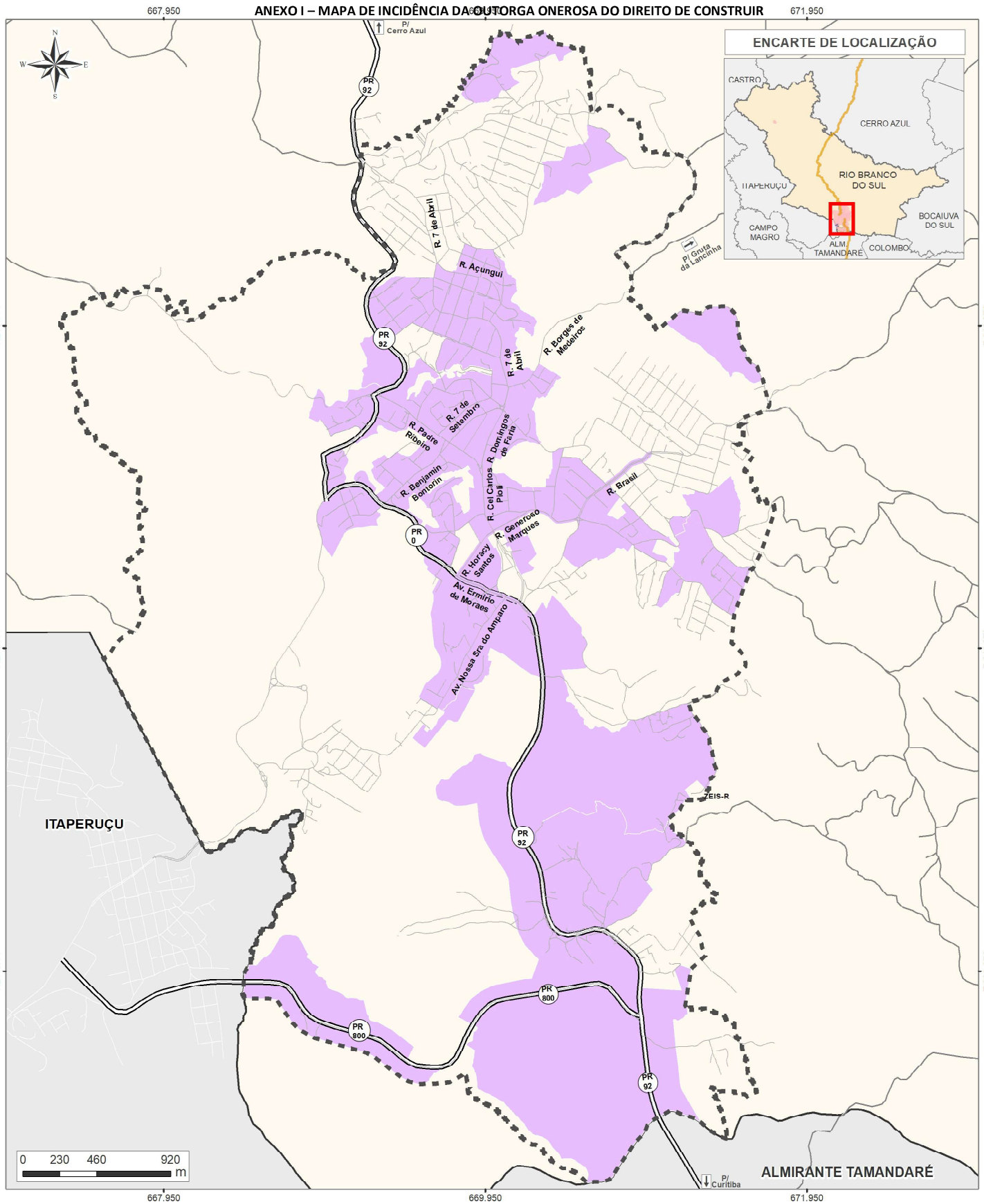
Art. 22 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Rio Branco do Sul, em 27 de novembro de 2024.

AILTON LUIZ NODARY

Prefeito Municipal em Exercício

ANEXO I – MAPA DE INCIDÊNCIA DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



AGOSTO DE 2024

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE RIO BRANCO DO SUL

PRODUTO 05

LEGENDA

- Vias
- Estradas Rurais
- Rodovias Estaduais
- Incidência de Outorga Onerosa
- Proposta de Perímetro Urbano
- Limites Municipais

FONTE DOS DADOS

Rodovias - DER, 2021;
Limites Municipais - IAT, 2023;
Vias, Estradas Rurais - PMRBS - 2023,
Incidência de Outorga Onerosa - PMRBS, 2024
Proposta de Perímetro Urbano - PMRBS, 2024

Sistema de Referência : SIRGAS 2000
Fuso 22G
Projeção Cartográfica: UTM
Meridiano Central : 51° W

ESCALA

1 cm – 230 m | 1:23.000

MAPA:

INCIDÊNCIA DE OUTORGA ONEROSA

Plano Diretor RIO BRANCO DO SUL REVISÃO 2021 - 2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO DO SUL