Câmara Municipal de São Bento do Sul
01

MENSAGEM Nº 515/2020

Ref.: Projeto de Lei.

Assunto: Concessão de outorga onerosa

O Estatuto da Cidade não exigiu lei autorizativa específica para cada outorga onerosa concedida, mas apenas lei específica para estabelecer o seguinte:

> *"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."*

No âmbito municipal se encontra vigente a Lei nº 1681/2006 que, em contrário senso ao que determina o Estatuto da Cidade, determina que uma lei municipal específica autorize o proprietário a exercer o direito de construir além do índice. Portanto, uma vez que a lei específica tenha autorizado o proprietário a exercer tal direito, pode a Administração outorgar o direito de construir além dos índices, e isto de forma onerosa:

> *"Art. 52 - Lei municipal específica poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano privado a exercer o direito de construir com índices urbanísticos superiores aos da Zona em que se encontra, através da outorga onerosa."*
>
> *§1º - O direito de construir de que trata este artigo, refere-se somente ao coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00 para as ZC2, ZC3, ZR1 e ZRH e de 3,00 para as ZR2 e ZR3, e à taxa de ocupação máxima de 85 % para as ZC1, ZC2, ZC3 e ZCH e de 75 % para as ZR1, ZR2, ZR3 e ZRH, não sendo aplicáveis nas demais zonas."*

O §3º do mesmo artigo diz que a lei que autoriza o proprietário a gozar da outorga onerosa deverá estabelecer "as condições e os valores":

> *"§ 3º - A Lei municipal específica de que trata este artigo estabelecerá as condições e os valores da outorga onerosa do direito de construir."*

Assim, o presente Projeto de Lei estabelece as condições e o valor à Homex Construtora EIRELI - ME, proprietário do imóvel de matrícula nº 04.467,

Câmara Municipal de São Bento do Sul
02

junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, situado na Rua Jorge Bayerl, bairro Rio Negro, nesta cidade.

Segundo os atuais índices urbanísticos previsto para a ZR2 – Zona Residencial 2, o qual se situa o terreno, a Taxa de Ocupação pode sofrer mediante a outorga onerosa, um acréscimo de 15 pontos percentuais, de modo, a atingir o limite de 75%. Da mesma forma o coeficiente de aproveitamento pode sofrer, mediante a outorga onerosa, um acréscimo de 1 (uma) unidade, de modo a atingir o limite de 3 unidades.

Com o propósito dos interessados em aproveitar o terreno com o coeficiente de aproveitamento de 2,36, torna-se necessário a concessão.

A outorga em questão corresponde ao excedente do coeficiente de aproveitamento de 0,36, ou seja, de 297,00 m² (duzentos e noventa e sete metros quadrados) a mais do índice supracitado. Todavia, de acordo com o § 1º do artigo 52 do Código de Zoneamento, o coeficiente de aproveitamento máximo para a área ZR2 – ZONA RESIDENCIAL 2 (área onde está inserido o imóvel) é de 3,00, de modo que a outorga onerosa ora conferida atende aos pressupostos da lei.

Contudo, a concessão atingirá o valor equivalente a 29,7 CUB, conforme o cálculo estabelecido no artigo 53 da Lei nº 1681/2006.

Certo do apoio de Vossa Excelência e Nobres Pares a este projeto, solicito a aprovação.

São Bento do Sul, 30 de setembro de 2020.

MAGNO BOLLMANN
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de São Bento do Sul 03

PROJETO DE LEI Nº 515, DE 30 DE SETEMBRO DE 2020.

AUTORIZA CONCESSÃO DE OUTORGA ONEROSA.

O PREFEITO MUNICIPAL,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizada, como direito real, a concessão de outorga onerosa do direito de construir em relação ao imóvel matriculado sob nº 04.467, livro nº 2, do Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Homex Construtora EIRELI - ME, portador do CNPJ nº 23.221.763/0001-68, a fim de que se possa construir área excedente, com coeficiente de aproveitamento, correspondente a 2,36, conforme artigo 52 da Lei nº 1681/2006.

Parágrafo único. O limite máximo para a zona urbana em questão é de 3,00 e com o excedente atingirá 2,36 do coeficiente de aproveitamento, ficando dentro do limite estabelecido para a ZR-2, de acordo com o § 1º, do artigo 52 da Lei nº 1681/2006.

Art. 2º A concessão de outorga onerosa do direito de construir referida no artigo anterior fica condicionada:

I - ao cumprimento dos requisitos de ordem urbanística exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;

II - ao pagamento do ônus financeiro, equivalente a 29,7xCUB, conforme regra estabelecida no artigo 53, da Lei nº 1681/2006.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 30 de setembro de 2020.

MAGNO BOLLMANN
Prefeito Municipal