ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO DO SUL

GABINETE DA PREFEITA
LEI Nº 1.458/2024

"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, **Prefeita Municipal KARIME FAYAD,** 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 opotencial 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 da Prefeita do Município de Rio Branco do Sul, em 17 de dezembro de 2024.

KARIME FAYAD
Prefeita Municipal

Publicado por:
Carine Graziele de Andrade
Código Identificador:BFF0D16E

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 20/12/2024. Edição 3178
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita

informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/amp/