MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 20/12/2016
Protocolo

ANTEPROJETO DE LEI Nº 129 /2016

REGULAMENTA A APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
Da Fundamentação e Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei disciplina e regulamenta a aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, indutores do desenvolvimento urbano, com fundamentos na Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. As áreas para aplicação dos instrumentos de que trata o *caput* deste artigo, estão representadas graficamente no Mapa 01 do Anexo I e nos Mapas de 01 a 05 do Anexo II desta Lei.

Art. 2º Esta Lei integra o conjunto de Leis Complementares ao Plano Diretor.

Art. 3º São objetivos desta Lei:

I – Estabelecer critérios para aplicação dos instrumentos da política urbana, previstos no Estatuto da Cidade;

II – Atender as diretrizes da Estratégia: Promover o Uso e Ocupação Racional do Solo Urbano no Município, conforme a Lei do Plano Diretor;

III – Atender as diretrizes da Estratégia: Conservar e Preservar o Patrimônio Ambiental e Histórico-Cultural do Município, conforme a Lei do Plano Diretor;

IV – Estabelecer os órgãos municipais responsáveis pela aplicação dos instrumentos, suas atribuições e responsabilidades;

V – Indicar levantamentos e estudos necessários para a justa aplicação dos instrumentos.

CAPÍTULO II
Dos Instrumentos Da Política Urbana

Art. 4º A Lei do Plano Diretor estabelece as diretrizes gerais para a aplicação dos seguintes instrumentos da política urbana, no Município:

I – Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

II – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo;

III –Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;

IV – Consórcio Imobiliário;

V – Direito de Preempção;

VI – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII – Operações Urbanas Consorciadas;

VIII –Transferência do Direito de Construir;

IX – Direito de Superfície e;

X – Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

Art. 5º São objetivos gerais destes Instrumentos:

I – Fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade;

II – Melhorar a qualidade de vida da população e do meio ambiente;

III –Promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

IV – Recuperar parcela da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos em infraestrutura social e física realizados com a utilização de impostos.

Parágrafo único. Os objetivos específicos de cada Instrumento serão apresentados nos respectivos capítulos.

CAPÍTULO III
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Art. 6º Estes instrumentos serão aplicados com o objetivo de induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos, aptas para urbanização e povoamento e aumentar a oferta de terras e de edificações para atender a demanda existente.

Art. 7º Na área Urbana da Cidade de Cascavel, Zona de Estruturação e Adensamento 1, apresentada no Mapa 01 do Anexo I desta Lei, será exigido do proprietário do imóvel urbano subutilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena, sucessivamente, de aplicação dos seguintes instrumentos:

I – Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo;

III –Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Entende-se por imóvel urbano com adequado aproveitamento aquele que não se enquadra no conceito de subutilizado, nos termos do Artigo 8º desta Lei.

Art. 8º Considera-se imóvel urbano subutilizado aquele que se encontre nas seguintes condições, conforme a Lei do Plano Diretor:

I –Imóvel urbano com edificação em ruína e ou abandonado;

II – Imóvel urbano cuja área total edificada seja inferior à resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento mínimo definido na respectiva Lei, conforme a Zona em que se situe.

§1º Embora atendendo as disposições dos incisos deste artigo, não serão considerados subutilizados os seguintes casos:

I –Imóveis com uso efetivo e regularizado para estacionamento de veículos, mediante constatação de demanda e aprovação pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE Cascavel;

II – Imóveis com uso efetivo e regularizado para postos de abastecimento e serviços para veículos;

III – Imóveis localizados em ZEIS - Zona de Especial Interesse Social, representadas graficamente no Mapa 3 do Anexo III da Lei do Plano Diretor;

IV – Imóveis ocupados por equipamentos urbanos ou comunitários e imóveis gravados como Área Institucional;

V – Imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas que inviabilizem atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo;

VI – Lotes de até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área, com habitação regular existente à data de publicação da Lei do Plano Diretor, cujo proprietário possua um únicoimóvel.

§2º A definição apresentada neste artigo é a contida no Plano Diretor, sendo que somente poderá ser modificada quando houver revisão daquela Lei.

SEÇÃO I
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 9º A fim de identificar os imóveis urbanos subutilizados e aplicar estes instrumentos, o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo deverá realizar ou contratar o levantamento e análise da situação dos imóveis urbanos localizados na Zona de Estruturação e Adensamento 1, e efetuando os devidos registros no Sistema Únicode Informações.

Art. 10. Após a identificação dos imóveis urbanos sujeitos a este instrumento seus proprietários serão notificados pelo Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, ou aquele que vier a lhe substituir, para o cumprimento da obrigação de que trata este instrumento, devendo a notificação ser por ofício e averbada pelo Município junto ao cartório de registro de imóveis.

Art. 11. A notificação de que trata o Artigo 10 desta Lei será feita:

I – Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – Por edital, quando frustrada por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo **Inciso I.**

Art. 12. O proprietário notificado para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, terá o prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento da notificação, para protocolar sua defesa junto ao Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Art. 13. O Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, com assessoria da Procuradoria Jurídica e parecer do Conselho Municipal daCidade - CONCIDADE Cascavel,deveráapreciar a defesa no prazo de 90 (noventa) dias e decidir pela aplicação ou não do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do imóvel.

Art. 14. Após a decisão pela aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsória do imóvel, deverão ser obedecidos os seguintes prazos:

I – 02 (dois) anos, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento ou de edificação no órgão municipal competente;

II – 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

III –02 (dois) anos para apresentar ao setor competente Consórcio Imobiliário formalizado, tratado no Capítulo IV desta Lei;

IV – 04 (quatro) anos quando se tratar de imóvel para uso empresarial onde o imóvel esteja em nome de proprietário da empresa ou da empresa a constituir empreendimento no referido imóvel.

Art. 15. Para fins do cumprimento da obrigação de edificar empreendimentos de grande porte com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados),em caráter excepcional, poderão ser executados em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Parágrafo Único. Neste caso, os prazos e condições para conclusão das etapas serão definidos pela CTA - Comissão Técnica de Análises, na aprovação do empreendimento.

Art. 16. Os imóveis urbanos com edificação em ruína e/ou abandonada terão os seguintes prazos para a regulamentação da situação, após a notificação:

I – Quando o imóvel necessitar apenas de reforma, o proprietário terá o prazo de 01 (um) ano para executá-la ou conforme cronograma aprovado junto ao órgão competente;

II – Quando o imóvel encontrar-se em ruína, o proprietário deverá obedecer aos prazos previstos no Artigo 14 desta Lei, para deixar o imóvel em condições de uso.

Art. 17. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere ao adquirente ou herdeiros, as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nos incisos do **Artigo 14** desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO II
Do IPTU Progressivo No Tempo

Art. 18. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma da **Seção I deste Capítulo**, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Parágrafo Único.A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo ocorrerá desde que verificada a existência de infraestrutura básica, definida na Lei do Plano Diretor.

Art. 19. A alíquota a ser aplicada a cada ano, sobre o valor venal de imóvel sujeito à aplicação do instrumento IPTU Progressivo no Tempo, terá os seguintes valores:

I – 3% no primeiro ano;

II – 4% no segundo ano;

III –5% no terceiro ano;

IV – 6% no quarto ano; e

V – 7% no quinto ano.

Art. 20. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendidaem 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

Parágrafo Único.É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata esta Seção.

SEÇÃO III
Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 21. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o Município poderá, de acordo com a conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, de acordo com o que dispõe a legislação federal aplicável.

Art. 22. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Art. 23. Em caso de desapropriação, o valor real da indenização:

I –Refletirá o valor de mercado, a ser atribuído por meio de avaliação do imóvel;

II – Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 24. Os títulos de que trata o **Artigo 21** desta Lei não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Art. 25. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Parágrafo único. Caso o município não proceder com o uso no prazo previsto no caput deste artigo será revertido à desapropriação do imóvel em favor do anterior proprietário mediante o cancelamento dos títulos da dívida publica expedido para pagamento.

Art. 26. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Parágrafo único. No caso de concessão a terceiros, deverá ser obedecido o disposto no Capítulo VIII desta Lei, que trata do Direito de Superfície.

Art. 27. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do Artigo 26 desta Lei, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na Seção I do Capítulo III desta Lei.

SEÇÃO IV
Da Cessação Da Aplicação Do Instrumento

Art. 28. A aplicação dos instrumentos de que trata este Capítulo será cessada quando o proprietário:

I – Parcelar, quando for o caso e edificar em sua propriedade o corresponde ao coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido na Lei do Plano Diretor, o que será comprovado mediante a expedição do HABITE-SE;

II – Utilizar a propriedade, conforme o estabelecido na Lei do uso do solo para a Zona em que se situa.

Art. 29. As notificações previstas no Capítulo III desta Lei serão emitidas a partir de 12 (doze) meses da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO IV
Do Consórcio Imobiliário

Art. 30. Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada, visando à urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e/ou contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Parágrafo Único. Entende-se consórcio imobiliário como a forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 31. Fica facultado ao proprietário de qualquer imóvel, propor ao Poder Executivo Municipal, o estabelecimento de consórcio imobiliário, nos termos do Artigo 30 desta Lei.

Art. 32. A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade e deverá atender obrigatoriamente a uma das seguintes finalidades:

I – Promover habitação popular ou equipamentos urbanos e comunitários;

II – Melhorar a infraestrutura urbana local;

III – Promover a urbanização em áreas urbanas do Município.

Art. 33. Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá ser:

I –Submetido à apreciação do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE Cascavel;

II – Objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei do Plano Diretor e Lei de Uso do Solo;

III –Submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos 01 (uma) audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 34. O consórcio imobiliário deverá ser formalizado por contrato entre a Administração Pública e o proprietário, com as devidas especificações:

I – Condições para a transferência do imóvel para o Poder Público;

II – Condições para a realização das obras;

III –Prazos necessários;

IV – Forma de pagamento ao proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

Art. 35. Na execução do consórcio imobiliário, o pagamento mediante unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário:

I – Se a obrigação for de parcelar, deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura;

II – Se a obrigação for de edificar ou utilizar, deverá receber como forma de pagamento unidades edificadas.

Art. 36. Em cada Consórcio Imobiliário, 25% (vinte e cinco por cento)dos lotes edificados ou não, serão destinados para programas de habitação de interesse social, quando o uso predominante do empreendimento for residencial.

Parágrafo Único. Para o cálculo de percentual que trata o caput deste artigo, serão descontadas as áreas que constituirão o pagamento ao proprietário, do imóvel objeto do consórcio imobiliário.

Art. 37. Após a execução do consórcio imobiliário, o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, ou seja:

I – Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;

II – Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 38. Na aplicação do consórcio imobiliário para o fim de parcelamento, o Poder Executivo se responsabilizará pela execução de toda infraestrutura mínima estabelecida na Lei do Plano Diretor.

§1º Caso o Poder Executivo não possua recursos financeiros para participar do consórcio imobiliário, poderá recorrer a órgãos de outras instâncias ou às entidades privadas, para a execução do mesmo.

§2º Os lotes que ficarem com o Município terão os recursos oriundos da sua alienação, destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH.

CAPÍTULO V
Do Direito De Preempção

Art. 39. O objetivo do Direito de Preempção é facilitar a aquisição, por parte do Poder Executivo, de áreas de seu interesse, para a realização de projetos específicos.

Art. 40. O Poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que o município necessitar de áreas para:

I – Regularização fundiária;

II – Execução de programas e projetos de habitação popular;

III – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV – Resolução de conflitos viários;

V – Ampliação ou implantação de áreas de lazer e/ou proteção ambiental;

VI – Conservação e tombamento de patrimônio histórico e/ou cultural.

Art. 41. A área de incidência do instrumento Direito de Preempção será regulamentada, para cada caso, através de legislação específica.

Parágrafo único.A legislaçãode que trata o caput deste artigo, deverá especificar:

I – A finalidade a que se destina o lote sob regime de preempção, em conformidade com o disposto nos incisos do **Artigo 40** desta Lei;

II – Estabelecer o procedimento administrativo aplicável para seu exercício, observada a legislação federal.

Art. 42. O prazo máximo de imposição do Direito de Preempção é de 05 (cinco) anos, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 43. A renovação da incidência do Direito de Preempção, em área anteriormente submetida à mesma restrição, somente será possível após o intervalo mínimo de 01 (um) ano.

Art. 44. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da vigência da Lei que estabelecer a preferência do Município diante da alienação onerosa.

Parágrafo único. O Município fará publicar em órgão oficial e em pelo menos um jornal local de grande circulação, edital de aviso da notificação enviada nos termos do caput deste artigo, informando a intenção de aquisição do imóvel, bem como o objetivo a que se destina.

Art. 45. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º À notificação mencionada no caput deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições

da proposta apresentada, assim como, o prazo para contestação das informações do edital.

§3º Transcorrido o prazo mencionado no caput, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§6º Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 46. Para a aplicação deste instrumento, os recursos deverão estar previstos no orçamento do Município.

CAPÍTULO VI
Da Outorga Onerosa Do Direito De Construir

Art. 47. A aplicação da outorga onerosa do direito de construir visa possibilitar o melhor aproveitamento do terreno e da infraestrutura instalada, provendo em contrapartida, recursos para habitação de interesse social, criação e proteção do patrimônio histórico-cultural do Município e a aquisição e tratamento de novas áreas de lazer à população.

Art. 48. A outorga onerosa do direito de construir possibilita a construção de área superando o coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nas áreas urbanas do Município de Cascavel, definidas no **Mapa 01 do Anexo I e nos Mapas de 01 a 05 do Anexo II** desta Lei.

§1º As áreas urbanas definidas no **Mapa 01 do Anexo I** desta Lei, correspondem às seguintes Zonas na cidade de Cascavel:

a) Zona de Estruturação e Adensamento 1;

b) Zona de Estruturação e Adensamento 2;

c) Zona de Estruturação e Adensamento 4; e

d) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

§2º O direito de que trata o caput deste artigo poderá ser exercido na Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços, nos seguintes Distritos Administrativos, conforme **Mapas 01 a 05 do Anexo II** desta Lei:

a) Distrito de Rio do Salto;

b) Distrito de Juvinópolis;

c) Distrito de São João do Oeste;

d) Distrito de Espigão Azul;

e) Distrito de Sede Alvorada.

Art. 49. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo do terreno para as áreas urbanas estão definidos na Lei Municipal de Uso do Solo, em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor.

Art. 50. A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir será admitida apenas nos imóveis servidos por infraestrutura básica, estabelecida na Lei do Plano Diretor.

Art. 51. A Outorga Onerosa do Direito de Construir está atrelada apenas à variação do coeficiente de aproveitamento, mantendo-se inalteradas as taxas de ocupação e permeabilidade.

Art. 52. Para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando couber, o interessado apresentará EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser aprovado pela Comissão Técnica de Análises - CTA, do qual deverão constar medidas mitigadoras aos impactos previstos.

Art. 53. O impacto na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construirdeverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo.

Parágrafo Único. Caso o monitoramento a que se refere o caput deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação em curto prazo, a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser suspensa, após a publicação de Decreto do Poder Executivo neste sentido.

Art. 54. Para fins de atualização desta Lei, o Município deverá desenvolver estudos sobre os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da Outorga Onerosa do Direito de Construir, em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano.

Art. 55. O valor da taxa para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor de mercado do metro quadrado do terreno sobre o qual estará a edificação beneficiada, multiplicado pela área licenciada acima do coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 56. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão aplicados exclusivamente para composição do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

Art. 57. O poder público poderá aceitar somente recursos monetários, como forma de pagamento pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 58. O Poder Executivo poderá outorgar, gratuitamente, autorização para construir área superior ao permitido até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante parecer favorável doCONCIDADE Cascavel, nos seguintes casos:

I –Em projetos de habitação de interesse social;

II – Em projetos de equipamentos comunitários;

III –Em áreas onde se pretende incentivar os usos mistos - Na Zona de Estruturação e Adensamento 1 - Subzona Centro 1; e

IV – Outros projetos urbanísticos especiais previstos em Lei e na Cidade de Cascavel.

Art. 59. Quando a Outorga Onerosa do Direito de Construir for solicitada independentemente do licenciamento de edificação, o Poder Executivo poderá expedir documento comprobatório dessa operação, vinculado a determinado lote ou lotes.

§1º O direito estabelecido na forma prevista no caput deste artigo tem validade pelo período de 24 (vinte e quatro)meses.

§2º O vencimento do prazo de validade da outorga concedida nos termos deste artigo acarretará a perda do direito sem indenização.

§3º Mediante justificativa do interessado, a critério da CTA, o prazo de que trata o § 1ºdeste artigo poderá ser prorrogado por mais 01 (um) ano.

CAPÍTULO VII
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 60. Operação Urbana Consorciada é o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área urbana.

Parágrafo Único. Somente o Poder Público Municipal pode coordenar as intervenções urbanas.

Art. 61. Visando assegurar que a população atingida pela Operação Urbana Consorciada seja beneficiada e não prejudicada pela mesma, o Poder Público Municipal deverá realizar consulta pública aos moradores e usuários sobre as intervenções urbanas pretendidas.

Art. 62. Será aplicado o instrumento de Operações Urbanas Consorciadas nas áreas urbanas do Município, conforme determina a Lei do Plano Diretor.

Art. 63. As Operações Urbanas Consorciadasterão pelo menos uma das seguintes finalidades:

I – Implementação de programas de habitação popular e de regularização fundiária;

II – Ampliação e melhoria da rede estrutural de circulação viária;

III –Ampliação e melhoria da infraestrutura pública;

IV – Revitalização de áreas urbanas;

V – Valorização, recuperação e preservação do patrimônio ambiental e histórico-cultural;

VI – Recuperação e preservação do patrimônio público

Parágrafo Único. As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser utilizadas para a implantação de Centros de Bairro para valorização e

dinamização de áreas, visando à geração de trabalho e renda, desde que associada a uma das finalidades constantes nos **Incisos I a VI** deste artigo.

Art. 64. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por Lei municipal específica.

Art. 65. O Executivo Municipal, ao apresentar o projeto de Lei municipal específica da Operação Urbana Consorciadadeverá apresentar também o Plano de Operação Urbana Consorciada, considerado componente obrigatório da Lei municipal.

Parágrafo Único. O Plano de Operação Urbana Consorciada deverá contemplar no mínimo:

I –Delimitação da área a ser atingida;

II – Finalidades da operação;

III – Programa básico de ocupação da área;

IV – Programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, quando couber;

V – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

VI – Licenciamento ambiental, quando couber;

VII – Forma de controle da operação;

VIII –Contrapartidas e benefícios;

IX – Direitos e deveres dos envolvidos.

Art. 66. A contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados será em função da utilização dos benefícios previstos nos **Incisos I e II** do **Parágrafo Único**.

Parágrafo Único. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

I – A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente, condicionadas às diretrizes e às normas urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor;

II – A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, as quais somente poderão ser feitas se tiverem fundamento e respaldo nas diretrizes e normas estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 67. O proprietário de imóvel localizado na área que incidirá a Operação Urbana Consorciada, que não dispuser de condições financeiras para participar da operação, poderá fazer sua contrapartida através de Contribuição de Melhoria.

Art. 68. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do Inciso VIII do Parágrafo Únicodo Artigo 65 desta Lei, serão aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.

Art. 69. Quando a Operação Urbana Consorciada prever programa de atendimento econômico e social para população de baixa renda afetada pela operação, conforme Inciso IV do Parágrafo Únicodo Artigo 65 desta Lei, os recursos oriundos da aplicação deste instrumento devem ser priorizados para a execução deste programa.

Art. 70. A partir da aprovação da Lei municipal específica para a instalação da Operação Urbana Consorciada, serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 71. As Operações Urbanas Consorciadas serão formalizadas através de contrato, estabelecendo os compromissos e obrigações dos envolvidos.

Art. 72. Para fins de implantação da Operação Urbana Consorciada, deverá ser criada uma Comissão Gestora específica formada por representantes da comunidade mantenedora e do setor público.

§1º Deverá ser aberta uma conta de depósito para fins específicos, em instituição financeira a ser definida pelo coordenador da operação urbana consorciada, a qual será encerrada ao final da execução da operação.

§2º A Comissão Gestora deverá gerar relatórios sobre a execução das obras e dos recursos financeiros utilizados, que serão apresentados obrigatoriamente ao CONCIDADE Cascavel.

Art. 73. O Executivo Municipal, para viabilizar a execução das obras necessárias previstas na operação urbana, convocará por edital os interessados

em realizar a intervenção para apresentarem propostas de projeto e orçamento, conforme o Plano de Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO VIII
Do Direito De Superfície

Art. 74. O Executivo Municipal deverá divulgar e incentivar a utilização do Direito de Superfície entre terceiros com as seguintes finalidades:

I – Implementação das diretrizes previstas na Lei do Plano Diretor;

II – Implantação de programas previstos na Lei do Plano Diretor;

III –Estímulo ao parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis sujeitos à aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de acordo com o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão do Direito de Superfície entre particulares, rege-se por legislação específica.

Art. 75. Tratando-se de área pública, o Direito de Superfície será exercido mediante Concessão de Direito Real de Uso.

Parágrafo único. É vedada a aplicação do instrumento Direito de Superfície em Áreas Institucionais, conforme definidas no Plano Diretor.

Art. 76. A Concessão de Direito Real de Uso em Áreas Públicas municipais será aplicada visando atender às seguintes finalidades:

I –Viabilizar ou facilitar a implantação de infraestrutura;

II – Facilitar a implantação de projetos de habitação popular;

III –Facilitar a implantação de projetos de proteção em áreas de fragilidade ambiental;

IV – Viabilizar a implementação de programas previstos na Lei do Plano Diretor.

Art. 77. A Concessão de Direito Real de Uso em Áreas Públicasmunicipais será utilizada atendidos os seguintes critérios:

I –Concessão por tempo determinado;

II – Concessão onerosa; e

III –Atender as finalidades estabelecidas no Artigo 76 desta Lei.

Parágrafo único. A Concessão de Direito Real de Uso abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo público, na forma estabelecida em Lei específica, atendida a legislação urbanística.

Art. 78. Para a Concessão de Direito Real de Uso de Áreas Públicassão indispensáveis os seguintes procedimentos:

I – Aprovação do CONCIDADE Cascavel;

II – Lei específica, aprovada pela Câmara Municipal;

III –Termo Administrativo; e

IV – Averbação à margem da matrícula do imóvel concedido, quando couber.

Art. 79. O Termo Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso estabelecerá a finalidade, o prazo e o valor a ser pago, conforme estabelecido no Inciso I do Artigo 76 desta Lei.

Art. 80. Extinguir-se-á a Concessão de Direito Real de Uso se o superficiário der ao espaço público destinação diversa daquela para a qual foi concedida.

Art. 81. Ao final da vigência da Concessão de Direito Real de Uso, as benfeitorias feitas no espaço público serão revertidas ao Município, não gerarão indenização em relação às construções e benfeitorias e acessões introduzidas no imóvel, nem mesmo a título de expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

Art. 82. Em caso de alienação do espaço público, o superficiário terá direito de preferência nas mesmas condições que estiverem sendo oferecidas a outros.

Art. 83. O direito concedido não poderá ser transferido a terceiros, exceto em caso de morte do superficiário, quando os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Parágrafo único. Em caso de transferência a terceiros, por sucessão hereditária ou testamentária, serão transferidos também todos os direitos e obrigações inerentes à Lei específica.

Art. 84. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária.

Art. 85. Os recursos auferidos com a Concessão do Direito Real de Uso, de que trata o artigo 76 desta Lei, serão aplicados exclusivamente para composição do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

Parágrafo único. Não se aplica a disposição do caput deste artigo aos recursos advindos de programas de fomento econômico e industrial do Município, os quais serão destinados ao FMDI - Fundo Municipal de Desenvolvimento Industrial.

CAPÍTULO IX
Da Usucapião Especial De Imóvel Urbano

Art. 86. O objetivo deste instrumento é viabilizar o cumprimento da função social da propriedade por meio da promoção de uma política de regularização fundiária, assegurando às famílias pobres o direito à moradia.

Art. 87. São condições para a aquisição da propriedade em domínio, através da usucapião, conforme previsto no Estatuto da Cidade:

I – A posse da área urbana, com metragem máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – A posse da área urbana ser no mínimo de 05 (cinco) anos;

III –A posse ser ininterrupta e sem oposição, com ânimo de dono;

IV – A posse de a área urbana ser utilizada para sua moradia ou de sua família;

V – Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§2º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 88. Para o estabelecimento da usucapião deverão ser esgotadas as possibilidades de localização do proprietário do imóvel usucapiendo, o qual deverá ser citado por edital.

Art. 89. O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Art. 90. A usucapião não se aplica aos imóveis públicos.

Art. 91. As áreas urbanas com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§2º A Usucapião Especial Coletiva de Imóvel Urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo na hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 92. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 93. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – O possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – Os possuidores, em estado de composse;

III – Como substituto processual, a associação de moradores da comunidade; regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§1º Na ação de Usucapião Especial Urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 94. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa do possuidor.

Art. 95. A sentença que reconhecer a usucapião especial de imóvel urbano valerá como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 96. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Art. 97. O Município viabilizará assistência técnica gratuita para as comunidades e grupos sociais carentes, com direito a usucapião especial individual ou coletiva de imóvel urbano e a concessão de uso especial para fins de moradia, visando agilizar os processos de regularização fundiária, de acordo com a legislação federal aplicável.

Parágrafo único. O poder público municipal deverá exercer as seguintes atribuições:

I – Prestar o serviço de assistência jurídica para a população e as comunidades de baixa renda, visando assegurar o acesso à Justiça;

II – Prestar o serviço de assistência técnica, para verificar a situação de fato quanto às áreas de posse individual e as de posse comum (levantamento topográfico, elaboração de planta, memorial descritivo, etc.);

III – Desenvolver trabalhos sociais com a comunidade, visando a urbanização e a regularização fundiária;

IV – Assegurar a participação da comunidade na formulação e execução do plano de urbanização;

V – Promover a urbanização de modo a incorporar esses espaços urbanos à cidade legal, como meio de viabilizar os direitos urbanos aos setores sociais marginalizados.

CAPÍTULO X
Da Transferência Do Direito De Construir

SEÇÃO I
Do Objetivo e Finalidades

Art. 98. O presente instrumento tem como objetivo compensar o proprietário pela perda do valor econômico do imóvel urbano, em decorrência de limitações urbanísticas impostas pelo Poder Público.

Art. 99. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal, de comum acordo das partes.

Art. 100. O direito de construir de que trata o artigo anterior poderá ser transferido para outro local ou alienado pelo proprietário, quando o referido imóvel for declarado de importância para:

I – Proteção, quando o imóvel for de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica aos imóveis passíveis de usucapião urbana.

SEÇÃO II
Das Definições

Art. 101. Para efeito da aplicação do disposto nos Artigos 99 e 100 desta Lei, considera-se:

I –Potencial construtivo transferível, a área em m² (metros quadrados) de construção não edificada no imóvel por imposição do interesse de preservação ou, na hipótese de imóvel destinado a programa habitacional, a metade da área em m² (metros quadrados) de construção permitida pela legislação de uso e ocupação do solo;

II – Potencial de construção exercido no imóvel, a área em m² (metros quadrados) efetivamente construída e aprovada, junto ao Poder Público

III –Imóvel considerado de interesse de preservação ambiental, o reconhecido como reserva ecológica, ou aquele aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM;

IV – Imóvel considerado de interesse de preservação histórico-cultural, o que venha a ser tombado ou protegido por outras formas de acautelamento e preservação, excetuada a desapropriação;

V – Imóvel destinado à implantação de programa habitacional, aquele onde o Poder Público tenha interesse em implementar programa habitacional de interesse social, com construção de moradias, urbanização de terrenos ou regularização fundiária;

VI – Imóvel destinado à implantação de equipamentos urbanos, aquele onde o Poder Público tenha interesse em implantar infraestrutura urbana; e

VII – Imóvel destinado à implantação de equipamentos comunitários, aquele conforme o estabelecido na Lei do Plano Diretor.

SEÇÃO III
Da Iniciativa Das Partes

Art. 102. A transferência do Direito De Construir poderá ser feita mediante solicitação do proprietário, deferida pelo Executivo Municipal ou mediante a necessidade de transferência, verificada pelo Poder Público Municipal.

Art. 103. A solicitação da transferência do direito de construir será feita pelos proprietários dos imóveis que serão objeto de transferência e recepção de

potencial construtivo, por meio de requerimento apresentado à Administração Municipal, que conterá os elementos tratados nos **Incisos I a IV** do **Artigo 113** desta Lei e também a seguinte documentação:

I – CPF ou CNPJ dos proprietários;

II – Documento de propriedade expedido pelo Registro de Imóvel competente;

III –Croqui de localização dos imóveis;

IV – Número de Protocolo dos projetos aprovados sobre o imóvel, quando for o caso; e

V – Exposição de motivos.

Art. 104. Quando partir do Poder Público Municipal a necessidade da transferência do direito de construir, deverá ser proposto ao proprietário do imóvel em questão, o qual terá o prazo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento da proposta, para responder ao Poder Público.

Parágrafo Único. O proprietário poderá aceitar ou recusar a proposta de Transferência do Direito de Construir.

Art. 105. A alienação do potencial construtivo entre particulares será possível desde que originária de um dos casos previstos no **Artigo 100** desta Lei e dependerá de notificação prévia, perante o Município, sob pena de não ser reconhecida para fins urbanísticos.

SEÇÃO IV
Das Condições Para A Transferência

Art. 106. Na transferência do direito de construir deverão ser observadas as seguintes condições:

I –Imóvel receptor de potencial construtivo deve se situar em Zona onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, estabelecido em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente;

II – Imóveis receptores de potencial construtivo devem ser providos por infraestrutura básica;

III – Não caracterizar concentração de área construída acima da capacidade da infraestrutura local, inclusive no sistema viário, e impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local;

IV – Ser observada a legislação de uso e ocupação do solo;

V – Quando o acréscimo de potencial construtivo representar área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) deverá ser aprovado Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança para aplicação de transferência do direito de construir.

Art. 107. A área construída a ser agregada no local de recepção será calculada em função da equivalência de seu valor monetário ao da área objeto de transferência, medidos segundo os valores do m² (metro quadrado) dos respectivos terrenos, de acordo com a seguinte Fórmula Geral de Transferência:

$$AR = \frac{AT \times VT}{VR}$$

Sendo:

AR - área construída em m², a ser agregada no local de recepção
AT - área, em m², a ser transferida
VT - valor do m² do terreno no imóvel gerador da transferência
VR - valor do m² do terreno no imóvel de recepção da transferência

Art. 108. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 109. O potencial construtivo poderá ser transferido, no todo ou em parcelas, para um ou mais lotes, ficando vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 110. A transferência do direito de construir para imóveis em condomínio fica condicionada à concordância de todos os proprietários, tanto para imóveis geradores quanto para imóveis receptores.

SEÇÃO V
Da Consumação Da Transferência

Art. 111. Para a finalidade única de atestar o potencial construtivo passível de ser transferido a pedido do interessado, a Administração Municipal

expedirá Certidão de Potencial Construtivo Transferível, condicionada sua emissão a apresentação dos seguintes documentos:

I – Laudo técnico favorável emitido pelo Órgão Municipal de Meio Ambiente, quanto aos imóveis de interesse de preservação ambiental;

II – Laudo técnico favorável emitido pelo Órgão Municipal de Cultura, quanto aos imóveis de interesse de preservação histórico-cultural;

III –Laudo técnico favorável emitido pelo Órgão Municipal de Planejamento, quanto ao interesse do Poder Público em utilizar o imóvel para atender as finalidades previstas no **Artigo 100** desta Lei;

IV – Comprovação do montante de área em m² (metros quadrados) edificada e das dimensões exatas do terreno; e

V – Comprovação da propriedade do imóvel.

Art. 112. A Certidão de Potencial Construtivo Transferível, que garante a transferência ao proprietário do imóvel, deverá obedecer às condições desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes, informando:

I –Nome do proprietário e sua identificação;

II – Endereço oficial e indicação do lote, quadra, loteamento e bairro do imóvel;

III –Área remanescente do potencial construtivo do terreno;

IV – Potencial que deixará de ser exercido no local, em caso de não haver a transferência de propriedade do imóvel para o Município;

V – Área total do potencial construtivo do terreno, em caso de haver a transferência de propriedade do imóvel para o Município.

§1º A Certidão de Potencial Construtivo Transferível terá validade enquanto permanecerem inalterados os parâmetros urbanísticos que embasaram a sua emissão.

§2º Para o cálculo da área de potencial construtivo transferível, será utilizado o coeficiente de aproveitamento básico do terreno estabelecido na Lei de Uso do Solo, em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor.

Art. 113. A Transferência do Direito de Construir se dará por meio de autorização especial, firmada pela Administração Municipal em conjunto com o(s) proprietário(s) dos imóveis e deverá conter:

I – Potencial construtivo em m² (metros quadrados) de construção a ser transferido e recebido, respeitada a equivalência de valores monetários nos locais de transferência e de recepção;

II – Nome do(s) proprietário(s) e sua identificação;

III –Endereços oficiais e indicação dos lotes, quadras, loteamentos e bairros de cada imóvel objeto da transferência e da recepção do direito de construir;

IV – Valor da transação, quando se tratar de alienação.

Parágrafo único. A autorização da transferência do direito de construir poderá ser concedida para todo o potencial construtivo transferível ou para parte dele, conforme o Artigo 109 desta Lei, registrando-se o saldo a cada operação.

Art. 114. A transferência do potencial construtivo será averbada ou registrada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

§1º Considerar-se-á concedida a autorização, para fins de utilização do potencial construtivo no imóvel de recepção, somente após os trâmites no cartório de registro de imóveis.

§2º No imóvel que cede o potencial, a averbação ou registro deverá conter, além do disposto no Artigo 113 desta Lei, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Art. 115. As custas dos procedimentos de que trata o Artigo 114, caberão aos proprietários dos imóveis envolvidos no processo.

SEÇÃO VI
Das Zonas Cedentes e Receptoras Do Direito De Construir

Art. 116. Para fins desta Lei, as áreas cedentes e/ou receptoras do direito de construir estão apresentadas no Mapa 01 do Anexo I e nos Mapas de 01 a 05 do Anexo II da Lei do Plano Diretor.

Art. 117. Na área urbana da Cidade de Cascavel são consideradas Zonas cedentes e/ou receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Fragilidade Ambiental Urbana;

b) Zona de Estruturação e Adensamento 3.

II – Zonas Cedentes e Receptoras do Direito de Construir:

a) Zona de Estruturação e Adensamento 1;

b) Zona de Estruturação e Adensamento 2;

c) Zona de Estruturação e Adensamento 4 e

d) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

Art. 118. No Distrito Administrativo de Rio do Salto são consideradas Zonas cedentes e/ou receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Fragilidade Ambiental;

b) Zona de Estruturação e Adensamento.

II – Zona Cedente e Receptora do Direito de Construir:

a) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

Art. 119. Nos Distritos Administrativos de Juvinópolis e São João do Oeste, são consideradas Zonas cedentes e/ou receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Fragilidade Ambiental;

b) Zona de Estruturação e Adensamento.

II – Zonas Cedentes e Receptoras do Direito de Construir:

a) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

Art. 120. Nos Distritos Administrativos de Sede Alvorada e Espigão Azul são consideradas Zonas cedentes e receptoras do direito de construir:

I –Zona Cedente do Direito de Construir:

a) Zona de Estruturação e Adensamento.

II – Zonas Cedentes e Receptoras do Direito de Construir:

a) Zona de Incentivo ao Comércio, Indústria e Serviços.

SEÇÃO VII
Dos Casos Passíveis Da Transferência Do Direito De Construir

SUBSEÇÃO I
Do Patrimônio Histórico-Cultural

Art. 121. Nos casos de preservação do patrimônio histórico-cultural do Município, por meio de tombamento ou acautelamento, a transferência do direito de construir será permitida nos seguintes casos:

I –Será admitida a transferência do potencial construtivo ainda não edificado no imóvel, descontada a área em m² (metros quadrados) já construída, para tanto será utilizada a fórmula geral de transferência citada no Artigo 107 desta Lei.

II – Será admitida a transferência de 100% do potencial construtivo, quando o imóvel preservado, considerado patrimônio histórico cultural, for destinado à instalação de atividades que possibilitem a visitação do público. Neste caso também se aplica a fórmula geral de transferência.

Parágrafo único. A aplicação da Transferência do Direito de Construir limita-se ao coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 122. Nos casos de imóveis considerados de interesse histórico-cultural, para efeito de aplicação do disposto nesta Lei, observar-se-á ainda:

I – Quando de propriedade particular, deverá ser garantida a preservação e manutenção do imóvel objeto da transferência;

II – Quando de propriedade do Município, os recursos obtidos com a alienação do potencial construtivo não utilizado deverão ser aplicados na

recuperação do imóvel objeto da transferência ou na desapropriação de imóveis tombados.

Art. 123. Os imóveis considerados patrimônio histórico-cultural preservados, poderão ficar isentos do IPTU, assim como do pagamento de taxas para a aprovação de projetos de reforma e restauração do mesmo.

Parágrafo único. No caso de ocorrer a demolição ou destruição do imóvel preservado, considerado patrimônio histórico-cultural, ficam cessadas as isenções.

SUBSEÇÃO II
Do Patrimônio Ambiental E Paisagístico

Art. 124 Visando a recuperação da Zona de Fragilidade Ambiental - Subzona de Proteção os imóveis situados nessa subzona, quando contiverem área edificada e aprovada junto ao Município, poderão transferir potencial construtivo para áreas receptoras conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor.

§1º Áreas com ocupações irregulares não são objetos deste artigo;

§2º Em nenhuma hipótese o potencial construtivo estabelecido no caput deste artigo poderá ser aplicado na própria Zona.

Art. 125. Nos casos de preservação do patrimônio ambiental e paisagístico do Município, a transferência do direito de construir será permitida nos seguintes casos:

I –Nos casos de terrenos localizados totalmente em áreas de preservação permanente será admitida a transferência da área em m² (metros quadrados) efetivamente construída e aprovada, conforme a Lei do Plano Diretor;

II – Nos casos de terrenos localizados parcialmente em áreas de preservação permanente deverão ser observadas as seguintes condições:

a) Em imóveis localizados na Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção (ZFAU-SP) será admitida a transferência da área em m² (metros quadrados) efetivamente construída e aprovada, somando-se o potencial construtivo não edificado no imóvel;

b) Caso não haja construção, transfere-se somente o potencial construtivo da parte do terreno não localizado em área de preservação permanente;

III – No caso de áreas consideradas de interesse ambiental para a execução de parques lineares ou a ampliação de parques existentes no Município, indicadas na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único. Nestes casos será utilizada a fórmula geral de transferência prevista no Artigo 107 desta Lei.

Art. 126. Nos casos de imóveis considerados de interesse de preservação ambiental, quando de propriedade particular, deverá ser garantida a preservação e manutenção da área objeto da transferência.

SUBSEÇÃO III
Das Áreas De Interesse Social

Art. 127. A transferência do potencial construtivo poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a programas de habitação de interesse social, programas de regularização fundiária ou urbanização de áreas ocupadas, nas seguintes situações:

I – No caso de imóveis particulares ocupados, onde haja interesse do poder público em promover a regularização fundiária ou a urbanização da área;

II – No caso de imóveis particulares, onde haja interesse do poder público em promover programas de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Nos casos de que trata este artigo, será admitida a transferência de 50% (cinqüenta por cento) do potencial construtivo, o valor da transferência será deduzido do custo da desapropriação e será utilizada a fórmula geral de transferência.

SUBSEÇÃO IV
Das Áreas Institucionais

Art. 128. A Transferência Do Direito De Construir poderá ser instituída por ocasião do parcelamento do solo para fins urbanos quando forem necessárias Áreas Institucionaisem quantidade superior às exigidas pela Lei de parcelamento do solo urbano.

§1º No caso previsto no caput deste artigo, será admitida a transferência de até 50% do potencial construtivo daÁrea Institucionalexcedente exigida pelo Município.

§2º Valor do potencial construtivo transferido será abatido da indenização ao proprietário.

§3º Para definição do valor do potencial construtivo transferido será utilizada a fórmula geral de transferência, estabelecida no Artigo 107.

SUBSEÇÃO V
Das Áreas De Interesse Para O Sistema Viário

Art. 129. Nos casos de áreas indicadas no Plano Municipal Viário e de Transportes - PMVT,como necessárias para a resolução de conflitos viários e/ou áreas de interesse para a implantação de equipamentos urbanos, poderá ser utilizada a Transferência do Direito de Construir, seguindo-se o estabelecido nesta Lei e utilizando-se para tanto, a fórmula geral de transferência.

§1º O valor do potencial construtivo transferido será abatido da indenização ao proprietário.

§2º Nestes casos, é obrigatória a integração da propriedade ou da área necessária à solução do conflito, ao Patrimônio Público Municipal.

CAPÍTULO XI
Dos Órgãos Municipais e Suas Atribuições

Art. 130. Fica o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, ou aquele que vier a substituí-lo, responsável pela aplicação dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano de que trata a presente Lei, sendo suas atribuições, entre outras:

I – Gerenciamento, operacionalização, fiscalização e acompanhamento da aplicação destes instrumentos;

II – Levantamentos, atualizações, monitoramentos e controles de dados;

III –Notificações;

IV – Análise de defesas;

V – Desenvolvimento ou contratação de projetos;

VI – Apresentação de pareceres;

VII – Estudos e projetos para desapropriações e encaminhamento de ação para cumprimento da função social dos imóveis objetos dos instrumentos;

VIII – Desenvolvimento ou contratação de estudos necessários para a aplicação desta Lei.

Art. 131. A fim de aplicar esta Lei, deverá o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo ou aquele que vier a substituí-lo, realizar e/ou contratar os seguintes trabalhos:

I – Levantamento, análise e registro no Sistema Únicode Informações, da situação dos imóveis localizados nas áreas urbanas do Município, incluídas as áreas urbanas dos Distritos Administrativos;

II – Atualização do Sistema Únicode Informações, a cada aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei;

III – Monitoramento dos imóveis urbanos vazios e de sua ocupação;

IV – Monitoramento e acompanhamento da dinâmica imobiliária no Município de Cascavel;

V – Acompanhamento da efetivação da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei, a fim de verificar os impactos causados no ambiente urbano, tomando as precauções necessárias.

Art. 132. Na aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir, cabe ao Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo:

I – Fornecer Certidão de Potencial Construtivo Transferível para o imóvel que se enquadrar em um dos incisos do **Artigo 100** desta Lei, mediante requerimento do proprietário;

II – Efetuar a transferência do direito de construir, mediante autorização do proprietário do imóvel cedente e do receptor, presentes no ato;

III –Manter cadastro com registro de todas as certidões emitidas e de todas as transferências efetuadas.

Art. 133. Para o fiel cumprimento desta Lei, o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, contará com o apoio e assessoria de outras unidades administrativas que se fizerem necessárias, mais especificamente a Procuradoria Jurídica e o Órgão Municipal de Finanças.

Art. 134. Caberá à Procuradoria Jurídica a redação e revisão dos contratos necessários para a aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 135. Quando o instrumento a ser aplicado envolver áreas de preservação ambiental, caberá ao Órgão Municipal de Meio Ambiente participar ativamente na aplicação do mesmo.

§1º Compete ao Órgão Municipal de Meio Ambiente, fiscalizar a manutenção e preservação dos imóveis, objeto da transferência do direito de construir e considerados de interesse de preservação ambiental.

§2º O Órgão Municipal de Meio Ambiente deverá deliberar nos casos de lesão, omissão de preservação ou manutenção dos imóveis objeto da transferência do direito de construir, considerados de interesse de preservação ambiental.

Art. 136. Compete ao Órgão Municipal de Cultura, fiscalizar a manutenção e preservação dos imóveis, objeto da transferência do direito de construir e considerados de interesse histórico-cultural.

Parágrafo Único. O Órgão Municipal de Cultura deverá deliberar nos casos de lesão, omissão de preservação ou manutenção dos imóveis, objeto da transferência do direito de construir, considerados de interesse histórico-cultural.

Art. 137. Compete às Administrações Distritais, em conjunto com o Órgão Municipal de Cultura e de Meio Ambiente, fiscalizar a preservação e manutenção dos imóveis objetos da Transferência do Direito de Construir e considerados de interesse de preservação histórico-cultural e ambiental.

Art. 138. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos pelo Poder Público Municipal, o Órgão Municipal de Habitação e o Órgão Municipal de Ação Social deverão participar da elaboração dos mesmos, assim como, acompanhar e monitorar a alocação das famílias e suas condições de vida.

Art. 139. Se a operação de transferência do direito de construir envolver imóveis destinados a programas habitacionais, é competência do Órgão Municipal de Habitação promover e fiscalizar a implantação de programas habitacionais de interesse social em imóveis objetos da transferência do direito de construir.

Art. 140. A Administração Municipal deverá adequar a sua estrutura organizacional e tecnológica, providenciando recursos humanos e físicos, bem como a atualização do sistema de informática, necessários para a execução desta Lei.

Art. 141. Para garantir a aplicação dos instrumentos da política urbana, deverá ser ampliado o número, bem como serem qualificados, os profissionais que atuam na aprovação de projetos, licenciamento e fiscalização de obras e edificações, no Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Art. 142. Para a aplicação dos instrumentos desta Lei, será utilizada a avaliação pela Comissão Especial de Avaliação, ou outra que a suceda, mediante emissão do laudo competente.

Art. 143. Havendo necessidade, os procedimentos para a adequada aplicação desta Lei deverão ser regulamentados por ato do Executivo Municipal.

CAPÍTULO XII
Das Disposições Finais

Art. 144. A utilização dos instrumentos indutores do desenvolvimento urbano deve ser objeto de controle social, através da atuação do CONCIDADE Cascavel, garantida a informação e a participação da população.

Art. 145. Esta Lei deverá ser revista e atualizada junto com as demais Leis Complementares, em conformidade com as disposições da Lei do Plano Diretor.

Art. 146. Qualquer proposição de alteração ou revisão desta Lei deverá ser submetida à anuência do CONCIDADE Cascavele apresentação em Audiência Pública.

Art. 147. O Poder Executivo Municipal incorrerá em improbidade administrativa, quando:

I –Deixar de cumprir os prazos estabelecidos nesta Lei, sem prévia justificativa;

II – No caso do Consórcio Imobiliário, proceder ao pagamento das unidades imobiliárias ao proprietário acima do valor do imóvel ou anteriormente à execução das obras necessárias para o cumprimento da obrigação;

III –Utilizar áreas obtidas por meio do Direito de Preempção em desacordo com o disposto no Artigo 40 desta Lei;

IV – Adquirir imóvel objeto de Direito de Preempção, por valor superior ao de mercado;

V – Não utilizar os recursos oriundos da Operação Urbana Consorciada, na área objeto da operação urbana, nos termos da Lei municipal específica que instituiu a operação.

Art. 148. Os casos não regulamentados e omissos nesta Lei serão resolvidos pelo Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo, com o parecer do CONCIDADE Cascavel.

Art. 149. Visando a adequação da estrutura organizacional e tecnológica da Administração Municipal, bem como a realização dos estudos necessários, esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 150. Integram a Lei que Regulamenta a Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, os seguintes anexos:

I – ANEXO I - Sede do Município, Cidade de Cascavel:

a) Mapa 01 - Instrumentos de Cascavel.

II – ANEXO II - Sede dos Distritos:

a) Mapa 01 - Instrumentos de Rio do Salto;

b) Mapa 02 - Instrumentos de Juvinópolis;

c) Mapa 03 - Instrumentos de São João Do Oeste;

d) Mapa 04 - Instrumentos de Sede Alvorada;

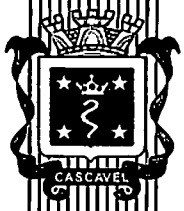
e) Mapa 05 - Instrumentos de Espigão Azul.

Art. 151. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 152. Revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel, 19 de dezembro de 2016.

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Cascavel-Pr,

Submeto à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de Lei que **"REGULAMENTA A APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA."**

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 estabelece que o poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, poderá determinar, nos termos de lei federal, ao proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento.

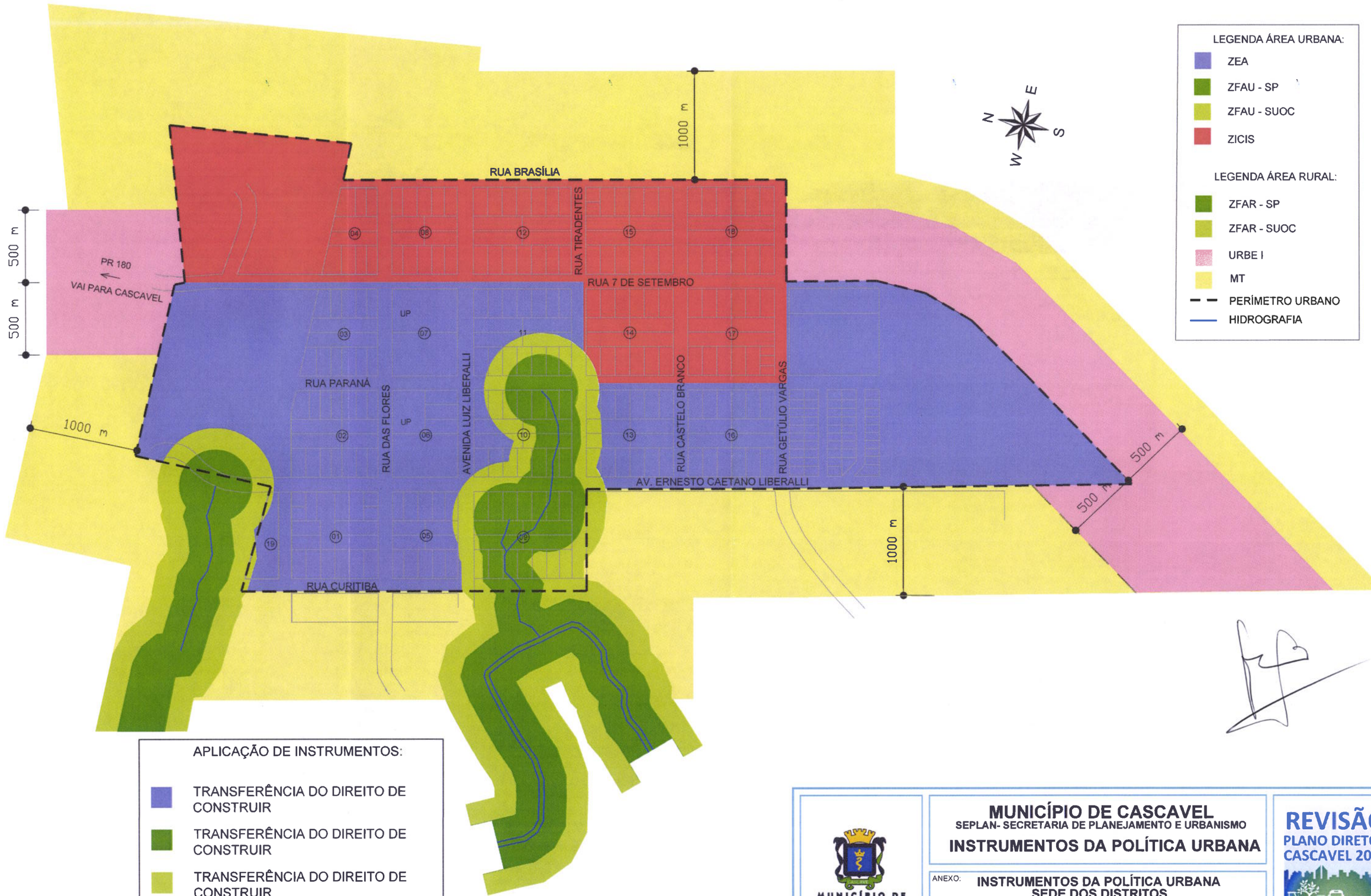
Ao lado dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, o Estatuto da Cidade definiu o conjunto de instrumentos de gestão passíveis de utilização pelo poder público para desenvolver a política urbana em moldes democráticos.
Portanto, esta lei disciplina e regulamenta a aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, indutores do desenvolvimento urbano, com fundamentos na Constituição Federal, Estatuto da Cidade, Plano Diretor Municipal e Leis Suplementares, estabelecendo os critérios para a aplicação dos instrumentos.

Essas são, Senhor Presidente, as razões que justificam a elaboração do Anteprojeto de Lei que submetemos à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Legislativa, renovando a Vossa Excelência, os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

Ao Excelentíssimo Vereador
GUGU BUENO
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel – PR.



MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SEPLAN- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ANEXO: INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA SEDE DOS DISTRITOS

MAPA: Instrumentos de Rio do Salto

PRODUTO: EQUIPE TÉCNICA SETOR DE PLANOS E PROGRAMAS

DATA: DEZ. / 2016

ESCALA: 1 / 5000

REVISÃO PLANO DIRETOR CASCAVEL 2016

Nº MAPA: 01

ANEXO: II



MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SEPLAN- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ANEXO: INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
SEDE DOS DISTRITOS

MAPA: Instrumentos de Juvinópolis

PRODUTO: EQUIPE TÉCNICA SETOR DE PLANOS E PROGRAMAS

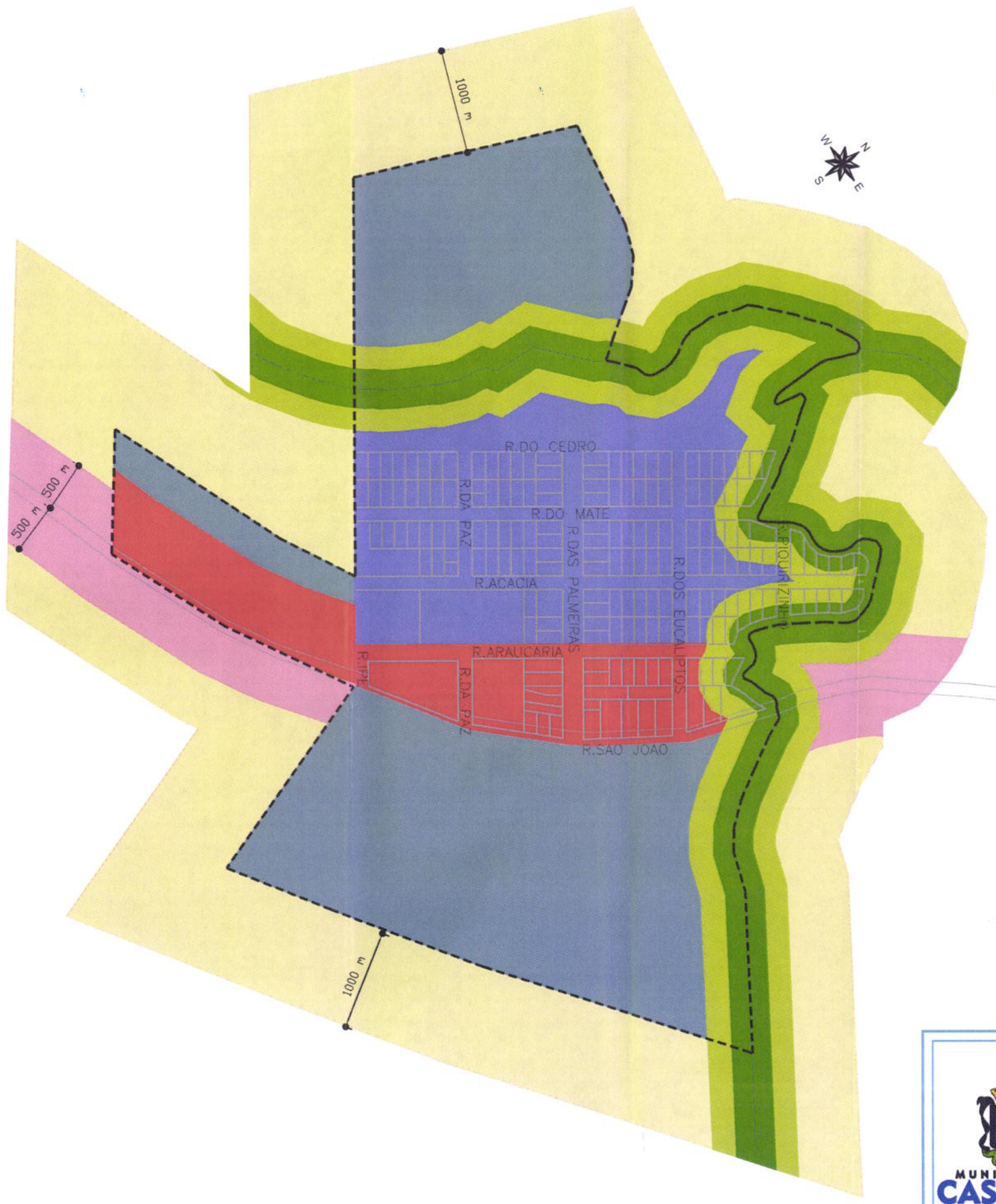
DATA: DEZ. / 2016

ESCALA: 1 / 5000

REVISÃO
PLANO DIRETOR CASCAVEL 2016

Nº MAPA: 02

ANEXO: II



LEGENDA ÁREA URBANA:

- ZEA
- ZEO
- ZFAU-SP
- ZFAU-SUOC
- ZICIS

LEGENDA ÁREA RURAL:

- ZFAR - SP
- ZFAR - SUOC
- URBE I
- MT
- PERÍMETRO URBANO

APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS:

- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SEPLAN- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ANEXO: **INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA SEDE DOS DISTRITOS**

MAPA: **Instrumentos de São João do Oeste**

PRODUTO: **EQUIPE TÉCNICA SETOR DE PLANOS E PROGRAMAS**

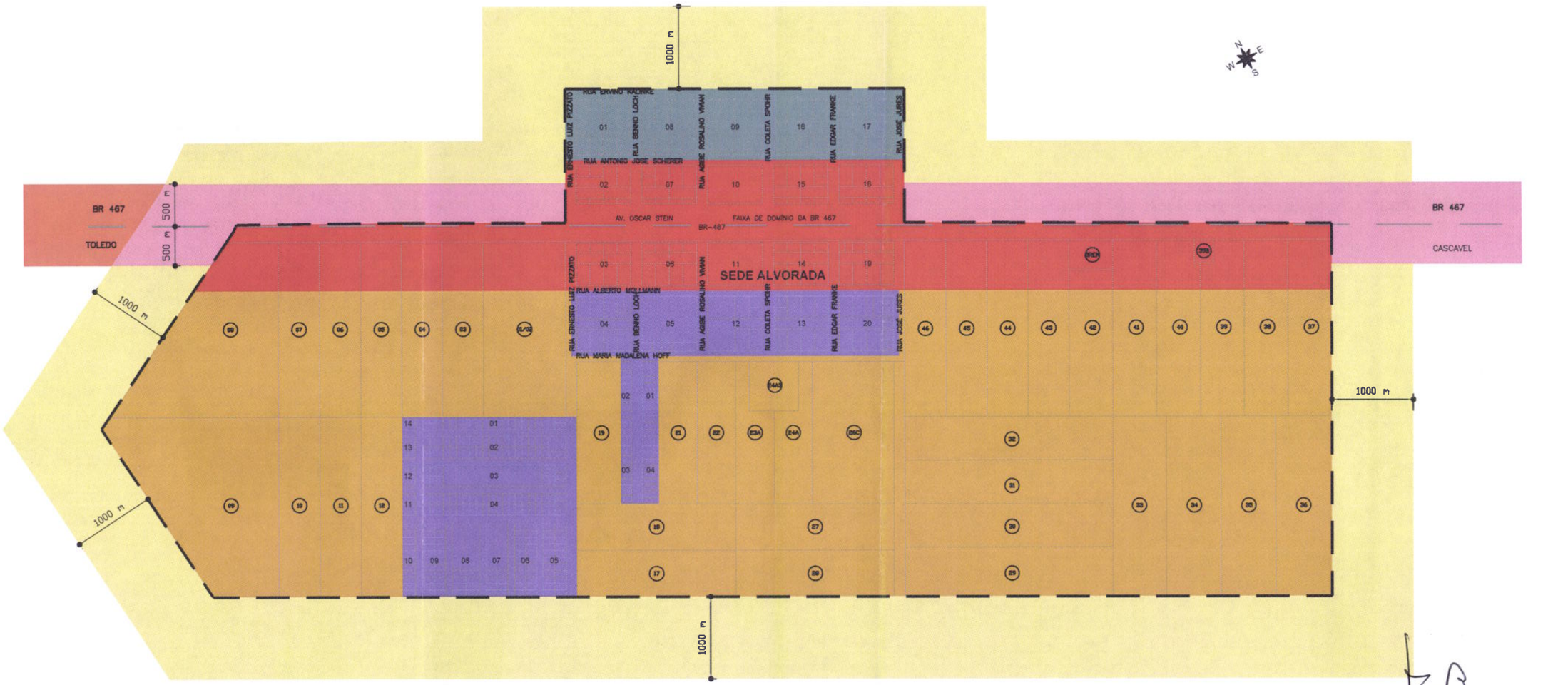
DATA: **DEZ. / 2016**

ESCALA: **1 / 7000**

REVISÃO PLANO DIRETOR CASCAVEL 2016

Nº MAPA: **03**

ANEXO: **II**



LEGENDA ÁREA URBANA:

- ZEA
- ZEO
- ZOP
- ZICIS

LEGENDA ÁREA RURAL:

- URBE1
- URBE2
- MT
- PERÍMETRO URBANO

LEGENDA:

- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SEPLAN- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

REVISÃO
PLANO DIRETOR CASCAVEL 2016

ANEXO: INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA SEDE DOS DISTRITOS

MAPA: Instrumentos de Sede Alvorada

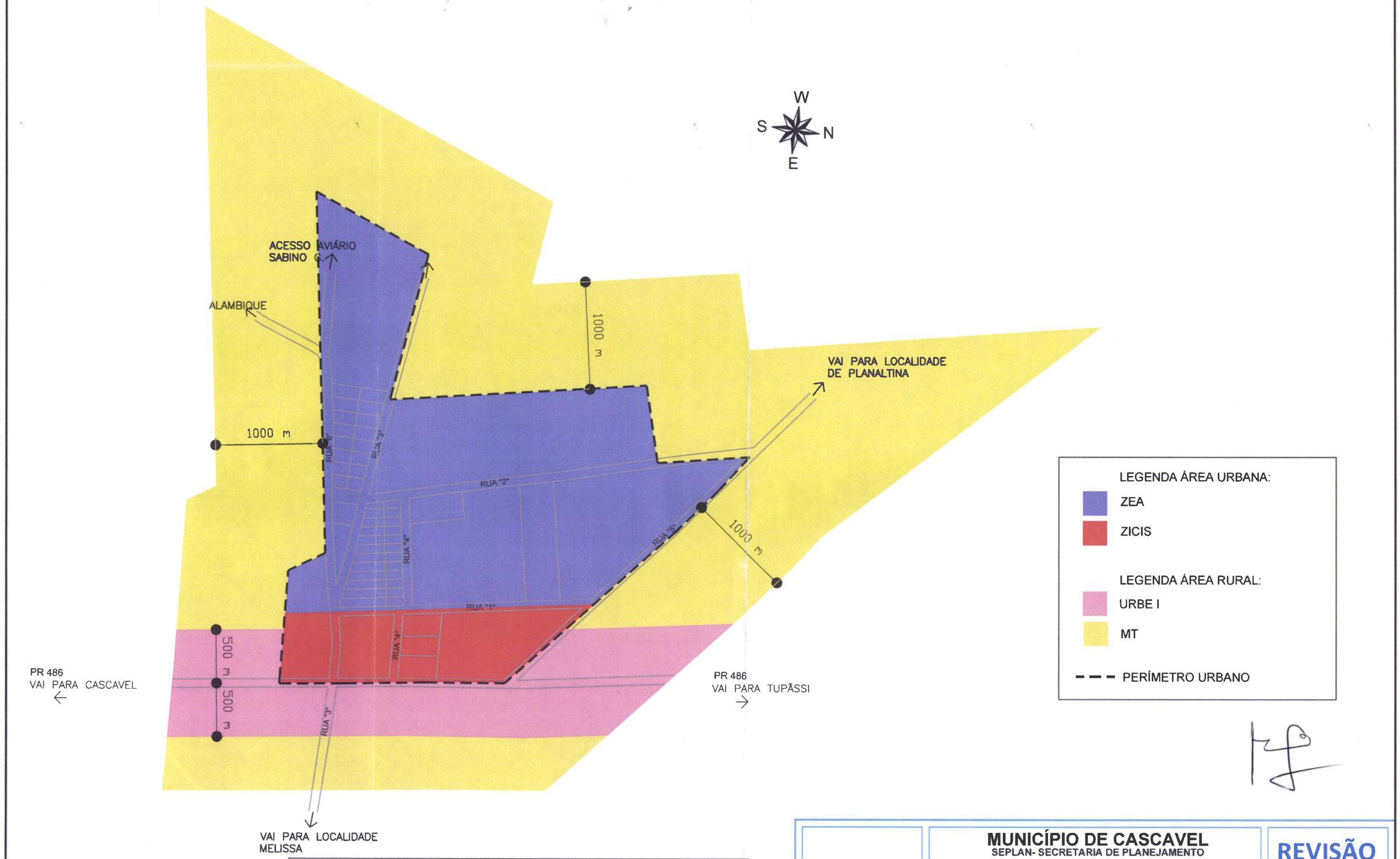
PRODUTO: EQUIPE TÉCNICA SETOR DE PLANOS E PROGRAMAS

DATA: DEZ. / 2016

ESCALA: 1 / 8000

Nº MAPA: 04

ANEXO: II



MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SEPLAN- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ANEXO: **INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA SEDE DOS DISTRITOS**

MAPA: **Instrumentos de Espigão Azul**

PRODUTO: **EQUIPE TÉCNICA SETOR DE PLANOS E PROGRAMAS**

DATA: **DEZ. / 2016**

ESCALA: **1 / 5000**

REVISÃO PLANO DIRETOR CASCAVEL 2016

Nº MAPA: **05**

ANEXO: **II**