Ofício Externo nº 376/2022

Araucária, 15 de fevereiro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
CELSO NICÁCIO DA SILVA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei nº 2.441/2022 – "Dispõe sobre os instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), instituídos pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária (Lei Complementar nº 19, de 26 de dezembro de 2019)"

Senhor Presidente,

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o Projeto de Lei nº 2.441/2022, que dispõe sobre os instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), instituídos pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária (Lei Complementar nº 19, de 26 de dezembro de 2019).

Esta Lei regulamenta e estabelece parâmetros para a emissão de concessão pelo Município de Araucária ao proprietário de um imóvel para que possa edificar acima dos coeficientes de aproveitamento básicos estabelecidos pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, mediante contrapartida financeira. Este instrumento urbanístico visa captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos comunitários e serviços públicos.

O Projeto foi submetido a 7º Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, realizada em 16/12/2021, na modalidade presencial e virtual, com a ampla participação da comunidade na sua formulação e discussão, em conformidade com o inciso XII, do art. 29, da Constituição Federal, arts. 150 e 151, da Constituição do Estado do Paraná, arts. 2º e 40 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) e art. 196, do Plano Diretor (Lei Complementar nº 19/2019).

Nessas condições, evidenciadas as razões de interesse público que embasam a propositura, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 116686/2021

PROJETO DE LEI N° 2.441, DE 15 DE FEVEREIRO DE 2022

Dispõe sobre os instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), instituídos pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária (Lei Complementar nº 19, de 26 de dezembro de 2019) e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Fica instituído o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 19, de 26 de dezembro de 2019) e Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 25, de 22 de outubro de 2020).

Art. 2.º Para fins desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

I - Coeficiente de aproveitamento básico (CA Básico) – é o fator numérico, estabelecido para cada uso nas diversas zonas, eixos e setores, a ser multiplicado pela área do lote para obtenção da área total permitida de construção, que define o quanto pode ser construído no lote, de acordo com o suporte ambiental e antrópico;

II - Coeficiente de aproveitamento máximo (CA Máximo)– é o maior fator numérico que indica a possibilidade de construção acima do CA Básico, em determinadas zonas, eixos e setores, mediante transferência ou compra de potencial construtivo, ou ainda, por meio da Compensação Paisagística.

III - Contrapartida do beneficiário – é o valor econômico a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, correspondente à OODC ou à OOAU.

Art. 3.º Os valores de mercado do metro quadrado dos lotes em que se operam os instrumentos OODC e OOAU serão avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação (CMA), obedecendo às Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações, bem como aos critérios constantes no Decreto Municipal que regulamenta a atuação da CMA.

Art. 4.º Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural, histórico e cultural;

V - criação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;

VI - implantação e melhoria de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

VII - implantação e melhoria de sistema viário, cicloviário e de transporte público coletivo;

VIII - ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

CAPÍTULO II – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

Seção I – Do Conceito e Utilização

Art. 5.º A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos dos art. 68 ao 71 da Lei Complementar nº 19/2019, Lei do Plano Diretor Municipal, é a concessão emitida pelo Município de Araucária para o proprietário de um imóvel edificar acima dos coeficientes de aproveitamento básicos estabelecidos, mediante contrapartida financeira, de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos comunitários e serviços públicos, a fim de captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

§ 1.º Este instrumento urbanístico será utilizado preferencialmente para otimizar as redes de infraestrutura, equipamentos comunitários e serviços públicos existentes, considerando a capacidade de atendimento e a acessibilidade, bem como a proteção e preservação ambiental, através do adensamento populacional de áreas urbanas específicas correspondentes aos imóveis dos Eixos de Consolidação (ECON) e dos Eixos de Centralidade (ECEN), conforme regulamenta a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2.º O Anexo IV da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo estabelece os parâmetros de ocupação do solo, dentre os quais os parâmetros de acréscimo aos coeficientes de aproveitamento básicos dos Eixos passíveis de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 3.º Ocorrendo a inclusão de Eixos de Consolidação (ECON) e Eixos de Centralidade (ECEN) na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, o Fator de Planejamento a ser adotado para o cálculo da OODC no novo eixo será o mesmo do eixo contíguo ou mais próximo.

§ 4.º A aplicação da OODC será cessada nos Eixos de Consolidação (ECON) e Eixos de Centralidade (ECEN) que venham a ser suprimidos da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 5.º A OODC poderá ser aplicada conjuntamente ao instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) e Compensação Paisagística, regulamentados por meio de lei específica.

§ 6.º Leis específicas de Operação Urbana Consorciada (OUC) poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximos distintos mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), mantendo o coeficiente de aproveitamento básico da zona, eixo ou setor onde for executada.

§ 7.º Lei específica de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) poderá fixar coeficientes de aproveitamento máximos distintos mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), mantendo o coeficiente de aproveitamento básico da zona, eixo ou setor onde for executada.

Art. 6.º Para obter o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO), o interessado deverá comprovar o pagamento da outorga onerosa em dinheiro, no montante calculado, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) ou outro que venha a substituí-lo.

§ 1.º Para obter o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra Parcial (CVCO-P), o interessado deverá comprovar o pagamento integral da outorga onerosa proporcional à área objeto do CVCO-P.

§ 2.º O pagamento da outorga onerosa poderá ser em parcela única ou em até 12 (doze) parcelas, devendo neste caso serem pagas anteriormente à emissão do CVCO.

§ 3.º O montante a ser pago será calculado conforme fórmula indicada na Seção II deste Capítulo.

§ 4.º Os recursos provenientes da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão aplicados no entorno do empreendimento ou, no caso de loteamento, no próprio empreendimento, conforme estabelecido na lei específica.

Art. 7.º Iniciada a solicitação da OODC por meio de processo administrativo, a permissão para construir nos termos desta Lei será incorporada ao lote, devendo constar esta informação no Alvará de Construção.

Art. 8.º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir terá a mesma validade do Alvará de Construção, sendo vinculada sua renovação automática à renovação do Alvará de Construção.

§ 1.º Considera-se revogada a OODC cujo Alvará de Construção, ao qual esteja vinculada, tenha sido revogado.

§ 2.º Caso o requerente não usufrua da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga.

Art. 9.º Para controle da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, após a emissão da CVCO, o órgão gestor de urbanismo deverá proceder ao cadastramento no Cadastro Territorial Municipal dos imóveis em que foram aplicados o instrumento.

Seção II - Do Cálculo da Contrapartida do Beneficiário

Art. 10. No cálculo do valor da contrapartida a ser paga pelo beneficiário para o aumento de coeficiente de aproveitamento adotar-se-á a seguinte fórmula:

$$Cca = F \times \left(\frac{Vp}{CAb} \right)$$

Onde:
Cca: Contrapartida da construção adicional (R$/m²);
F: Fator de planejamento;
Vp: Valor parametrizado (R$/m²);
CAb: Coeficiente de aproveitamento básico.

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

§ 2.º O F corresponde aos fatores que alterarão para mais ou para menos o valor por metro quadrado do potencial construtivo adicional.

§ 3.º O Vp corresponde ao valor do metro quadrado parametrizado do lote conforme avaliação da Comissão Municipal de Avaliação (CMA).

§ 4.º O CAb corresponde ao coeficiente de aproveitamento básico constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo IV, da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Araucária.

Art. 11. O fator de planejamento (F) a ser aplicado dependerá do adensamento, do número de pavimentos e da localização do lote, conforme estabelecido no Anexo I.

CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)
Seção I - Do Conceito e Utilização

Art. 12. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos dos art. 71 e 72 da Lei Complementar nº 19/2019, Lei do Plano Diretor Municipal, é a concessão emitida pelo Município de Araucária para o proprietário de imóvel rural alterar o uso do solo de rural para urbano, mediante contrapartida financeira, de modo a proporcionar aumento de oferta de área urbana e recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente dessa alteração.

§ 1.º Este instrumento urbanístico poderá ser aplicado às propriedades situadas nas Zonas de Expansão Urbana de Guajuvira (ZEU-G) e Lagoa Grande (ZEU-L), conforme regulamenta a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e a Lei do Perímetro Urbano.

§ 2.º A aplicação da OOAU na Zona de Expansão Urbana de Lagoa Grande (ZEU-L) ocorrerá primeiramente na Área de Expansão Urbana 01.

§ 3.º A aplicação da OOAU na Zona de Expansão Urbana de Lagoa Grande (ZEU-L) na Área de Expansão Urbana 02 ocorrerá somente quando 80% (oitenta por cento) dos lotes localizados na Área de Expansão Urbana 01 estiverem ocupados.

§ 4.º A aplicação da OOAU na Zona de Expansão Urbana de Lagoa Grande (ZEU-L) na Área de Expansão Urbana 03 ocorrerá somente quando 80% (oitenta por cento) dos lotes localizados na Área de Expansão Urbana 02 estiverem ocupados.

§ 5.º Para entendimento do §3º e §4º, consideram-se ocupados os lotes que apresentarem edificações licenciadas, conforme a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 6.º Os parâmetros de ocupação e uso do solo das Zonas onde houver aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso estão estabelecidos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 13. Para efetivar a Alteração de Uso do Imóvel nos termos desta Lei, o interessado deverá comprovar o pagamento da outorga onerosa no montante calculado, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) ou outro que venha a substituí-lo.

Parágrafo único. O montante a ser pago será calculado conforme fórmula indicada na Seção II deste Capítulo.

Art. 14. Formalizado o pagamento da contrapartida, a permissão para alterar o uso do imóvel nos termos desta Lei será incorporada à gleba, devendo constar esta informação no Cadastro Territorial Municipal.

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

Art. 16. Tendo sido aprovada a OOAU, compete ao proprietário solicitar junto ao INCRA e demais órgãos competentes a descaracterização do imóvel, transformando a área de rural em urbana.

Seção II - Do Cálculo da Contrapartida do Beneficiário

Art. 17. No cálculo do valor da contrapartida a ser paga pelo beneficiário para alteração de uso adotar-se-á a seguinte fórmula:

$$Cau = Aui \times \frac{(Vup - Vua)}{10}$$

Onde:
Cau: Contrapartida da alteração de uso (R$/m²);
Aui: Área da unidade imobiliária (m²);
Vup: Valor da unidade imobiliária com o uso pretendido (R$/m²);
Vua = Valor da unidade imobiliária com o uso atual (R$/m²).

§ 1.º A Cau corresponde ao valor da contrapartida por metro quadrado da alteração de uso.

§ 2.º A Aui corresponde à área do imóvel rural cujo uso pretende-se alterar para urbano.

§ 3.º O Vup corresponde ao valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido, conforme avaliação da Comissão Municipal de Avaliação (CMA).

§ 4.º O Vua corresponde ao valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso atual, conforme avaliação da Comissão Municipal de Avaliação (CMA).

§ 5.º O valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso pretendido e o valor do metro quadrado da unidade imobiliária com o uso atual serão calculados pela Comissão Municipal de Avaliação (CMA), obedecendo às Normas Brasileiras (NBR) editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações, bem como aos critérios constantes no Decreto Municipal que regulamenta a atuação desta Comissão.

CAPÍTULO IV– DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 18. A OODC deverá ser solicitada pelo proprietário através de processo administrativo digital, dirigido ao órgão gestor municipal de urbanismo, com a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, conforme modelo disponibilizado pelo órgão gestor municipal de urbanismo, indicando a área pleiteada que ultrapassa o coeficiente de aproveitamento básico;

II - matrícula atualizada do imóvel, emitida há no máximo 90 (noventa) dias, podendo ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - autorização do proprietário assinada (com firma reconhecida ou assinatura digital), caso o interessado não seja o proprietário do imóvel;

IV - cópia digital da prancha contendo a planta de situação e tabela de estatísticas do projeto arquitetônico em processo de aprovação.

Parágrafo único. Outros documentos poderão ser solicitados para maiores esclarecimentos no caso de condições específicas documentais ou físicas do lote.

Art. 19. A OOAU deverá ser solicitada pelo beneficiário através de processo administrativo digital dirigido ao órgão gestor municipal de urbanismo, com a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, conforme modelo disponibilizado pelo órgão gestor municipal de urbanismo;

II - matrícula atualizada do imóvel, emitida há no máximo 90 (noventa) dias, podendo ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - levantamento planialtimétrico definindo a área pleiteada para alteração de uso e respectiva ART/RRT.

Parágrafo único. Outros documentos poderão ser solicitados para maiores esclarecimentos no caso de condições específicas documentais ou físicas do lote.

Art. 20. A OODC e OOAU serão analisadas e aprovadas pelo órgão gestor municipal de urbanismo, ouvidos os órgãos e entidades competentes.

Art. 21. Serão aprovadas a OODC e OOAU que atendam ao disposto nesta Lei e na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

§ 1.º A OODC aprovada será concedida para construção no próprio imóvel, sendo proibida a transferência do potencial construtivo a outros imóveis.

§ 2.º A OOAU aprovada será concedida para alteração de uso no próprio imóvel, sendo proibida a transferência a outros imóveis.

§ 3.º Em caso de parecer desfavorável à OODC e OOAU, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22. 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. 23. Para controle da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, após a emissão da CVCO, o órgão gestor de urbanismo deverá proceder ao cadastramento dos imóveis em que foi aplicado o instrumento no Sistema de Informações Geográficas do Município.

Art. 24. Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), através de decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal de Araucária e pela presente Lei.

Art. 25. As solicitações de OODC protocoladas nos órgãos competentes anteriormente na vigência da Lei Municipal nº 3.168, de 04 de outubro de 2017obedecerão aos termos nela estabelecidos.

Art. 26. Fica revogada a Lei Municipal nº 3.168, de 04 de outubro de 2017.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Araucária, 15 de fevereiro de 2022.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

ANEXO I – DEFINIÇÃO DO FATOR DE PLANEJAMENTO (F)

SIGLA	EIXO	TRECHO	TRECHO	FATOR DE PLANEJAMENTO		
				Até 7 Pavimentos	De 8 a 10 Pavimentos	A partir de 11 Pavimentos
ECON	Eixo de Consolidação	1. Rua Manoel Ribas, entre BR 476 e Rua Santa Catarina 2. Av. Alfred Charvet, entre BR 476 e Av. Dr. Victor do Amaral 3. Av. Archelau de Almeida Torres, entre Av. Dr. Victor do Amaral e Rua Santa Catarina/Rua Albary Pizzatto Ferreira 4. Rua Agrimensor Carlos Hasselmann	A	0,850	0,825	0,800
		1. Rua Manoel Ribas, entre Rua Santa Catarina e Rua Maranhão 2. Av. Archelau de Almeida Torres, entre Rua Santa Catarina/Rua Albary Pizzatto Ferreira e Rua Maranhão	B	0,875	0,850	0,825
		(1) Rua Manoel Ribas, entre Rua Maranhão e Rua Minas Gerais (2) Rua Maranhão, entre Av. Archelau de Almeida Torres e Rua Minas Gerais (3) Rua Minas Gerais, entre Rua Manoel Ribas e Rua Maranhão	C	0,900	0,875	0,850

SIGLA	EIXO	TRECHO	TRECHO	FATOR DE PLANEJAMENTO	
				Até 7 Pavimentos	A partir de 8 Pavimentos
ECEN	Eixo de Centralidade	1. Av. Independência, entre BR-476 e Rua Nossa Senhora dos Remédios 2. Rua Roque Saad 3. Rua Santa Catarina, entre Rua Manoel Ribas e Rua Papa João XXIII 4. Rua Luiz Armando Ophis 5. Rua Albary Pizatto Ferreira, entre Av. Archelau de Almeida Torres e Rua Miguel Bertolino Pizatto	A	0,850	0,825
		1.Rua Nossa Senhora dos Remédios, entre Av. Independência e Av. Cézar Hasselmann. 2. Rua Pedro de Alcântara Meira, entre Rua Nossa Senhora dos Remédios e Rua Helen Piertzyk Kurletto 3. Av. da Nações, entre PR-423 e Av. das Cerejeiras 4. Rua Albary Pizatto Ferreira, entre Rua Miguel Bertolino Pizatto e Rua Paulo Alves Pinto	B	0,875	0,850
		1. Av. Independência, entre Rua Nossa Senhora dos Remédios e Rua Lourenço Jankowski 2. Av. Cézar Hasselmann, entre Rua Nossa Senhora dos Remédios e Rua Daniel Signoreto Rodrigues 3. Av. das Cerejeiras, entre Av. das Nações e Av. dos Pinheirais 4. Rua Gralha Azul 5. Rua Avestruz, entre Rua Gralha Azul e prolongamento da Rua Tiriva 6. Rua Tiriva, entre e Rua Tesoureiro e prolongamento da Rua Avestruz 7. Rua Capivari, entre Av. Archelau de Almeida Torres e Rua Barigui 8. Rua das Flores, entre Rua Maranhão e Rua Joaquim de Oliveira Godoy 9. Rua Jardineira, entre Rua das Flores e Rua dos Narcisos 10. Rua Samambaia (entre a Rua das Flores e a Rua Flor de Lis) 11. Rua Pedro Czanovski (entre a Rua Expedicionário Tomaz Stanislaski e a Rua Estevam Júlio Wagner), na sede do Distrito de Guajuvira	C	0,900	0,875