MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PROJETO DE LEI N.º. 148, DE 2021

DISPÕEM SOBRE AS CONDIÇÕES PARA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE TOLEDO.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo.

Art. 2º - A outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo poderá ser exercida pelo Executivo municipal, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com as condições estabelecidas nesta Lei.

§1º - Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na lei de zoneamento do uso e da ocupação do solo.

§2º - A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Público municipal caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 3º - A outorga onerosa do direito de construir só poderá ser utilizada no perímetro urbano da sede municipal, nas seguintes zonas:

I - Zona Central – ZC;

II - Zona de Comércio e Serviço 1 – ZCS1;

III - Zona de Comércio e Serviço 2 – ZCS2;

IV - Zona Residencial 1 – ZR1;

V - Zona Residencial 2 – ZR2;

VI - Zona Residencial 3 – ZR3;

VII - Zona do Lago 1 – ZL1;

VIII - Zona do Lago 2 – ZL2; e

IX - Zona Industrial – ZI.

Parágrafo único – O aumento do coeficiente de aproveitamento resultante da outorga onerosa do direito de construir terá como limites:

I - o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para cada uma das zonas mencionadas nos incisos do caput deste artigo, identificado pelos números colocados na coluna de Coeficiente de Aproveitamento Máximo, constantes na Tabela de Parâmetros de Uso e da Ocupação do Solo Urbano da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Toledo; e

II - o gabarito de altura definido para a respectiva zona, constante na coluna "Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)", nas Tabelas de Parâmetros de Uso e da Ocupação do Solo Urbano da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Toledo.

Art. 4º - A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia análise do pedido pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Parágrafo único. Parágrafo único – O requerimento para a outorga onerosa do direito de construir deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta de situação do imóvel, com a indicação da zona em que está inserido;

II - matrícula do imóvel em nome do requerente;

III - consulta prévia para a edificação;

IV - o uso e destinação da edificação;

V - o coeficiente de aproveitamento a ser acrescido;

VI - o número de pavimentos da edificação.

Art. 5º - No cálculo do valor total em reais para a outorga onerosa do direito de construir serão considerados o coeficiente de aproveitamento a ser adquirido, o coeficiente de aproveitamento permitido para a respectiva zona e o valor venal do terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT = \frac{\text{CA x VVT}}{\text{CP}}$$

em que:

VT = Valor total em reais da outorga do direito de construir;

CA = Coeficiente de aproveitamento a ser adquirido;

VVt = Valor venal do terreno conforme o Imposto Sobre a Transmissão de bens Imóveis (ITBI), em reais;

CP = Coeficiente de aproveitamento básico permitido para a zona.

§1º - O cálculo estabelecido pelo caput deste artigo refere-se a contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§2º - A análise do cálculo do potencial construtivo adicional e da respectiva contrapartida financeira será realizada pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 6º - Quando da utilização da outorga onerosa do direito de construir, a expedição do "Habite-se" estará subordinada à comprovação do pagamento total do valor apurado nos termos do artigo anterior, pagamento esse que deverá ocorrer no prazo máximo de até seis meses contados da data da expedição do alvará de construção.

Parágrafo único – No caso de pagamento parcelado da contrapartida financeira, conforme previsto no caput deste artigo, a expedição do alvará de construção estará subordinada à formalização de confissão da dívida e acordo de parcelamento em prestações mensais e sucessivas reajustáveis, de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 1.931/2006, e à quitação da primeira parcela, que corresponderá à entrada.

Art. 7º - São isentos do pagamento de contrapartida financeira os órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Toledo.

Art. 8º - A expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento que apresentar proposta de Outorga Onerosa do Direito de Construir fica condicionada à expedição de Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 9º - O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá ser emitido pela Comissão Municipal de Urbanismo em 15 (quinze) dias contados do pagamento à vista da contrapartida financeira, ou da quitação da primeira parcela, conforme parágrafo único do artigo 6º desta Lei.

§1º - O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá conter:

I - identificação do empreendedor;

II - endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;

III - valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;

IV - eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;

V - potencial adicional construtivo adquirido, em metros quadrados; e

VI - assinatura de representante legal da Comissão Municipal de Urbanismo.

§2º - A aprovação dos projetos arquitetônicos da construção ou ampliação fica condicionada à apresentação do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional.

Art. 10 - Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser aplicados em:

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; e

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX - execução de reurbanização de ruas."

Parágrafo único – Os recursos da contrapartida financeira serão depositados em fundo municipal criado exclusivamente para este fim.

Art. 11 - Fica criada a Taxa de Análise de proposta de outorga onerosa, a ser repassada a Comissão Municipal de Urbanismo, no valor base do custo unitário básico - CUB da construção civil do Paraná no mês anterior à solicitação (em reais) multiplicado pelo índice x, constituindo como fato gerador a prestação de serviço de análise e emissão de parecer relativo à proposta, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

§1º - A Taxa de Análise deve ser paga antecipadamente à prática de qualquer ato ou atividade sujeita à sua incidência.

§2º - A Taxa de Análise tem por base o valor definido no caput, multiplicado pelo índice "x", referente à área da poligonal do empreendimento, consideradas as seguintes faixas de cobrança:

I - até 1.000 m2: x=0,5;

II - de 1.001 m2 até 5.000 m2: x=1;

III - de 5.001 m2 até 10.000 m2: x=2

IV - de 10.001 m2 até 20.000 m2: x=3; e

V - acima de 20.000 m2: x=4.

§3º - Entende-se por área da poligonal do empreendimento a área contida no polígono formado pelos limites do referido empreendimento.

Art. 12 - Os impactos na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da outorga onerosa deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo, que deverá tornar público relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Art. 13 - A Comissão Municipal de Urbanismo deverá, logo após a publicação desta Lei, definir os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento

com a revisão sistemática, como forma da população afetada manifestar-se quanto aos impactos locais decorrentes da outorga.

Art. 14 - Fica revogada:

I - a Lei "R" nº 91, de 5 de dezembro de 2008.

II - a Lei "R" nª 109, de 11 de outubro de 2016.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 28 de setembro de 2021.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT:48358002904

Assinado de forma digital por LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT:48358002904
Dados: 2021.10.01 16:40:51 -03'00'

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

MENSAGEM Nº 102, de 1º de outubro de 2021

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:

O Plano Diretor possui embasamento legal na Constituição Federal (1988), em seu Capítulo II – Da Política Urbana (arts. 182 e 183), na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade (art. 41) e na Lei nº 15.229/2006 – Política Estadual de Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

De acordo com o Estatuto das Cidades, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

No Paraná, a Constituição Estadual, em seu Capítulo da Política Urbana, torna obrigatória a elaboração do Plano Diretor por todos os municípios do Estado. Já a Lei Estadual nº 15.229, de 25 de julho de 2006, determina que o Estado somente fará convênios de financiamento de obras de infraestrutura e serviços com municípios que tenham elaborado seu Plano Diretor de acordo com as determinações do Estatuto da Cidade, e este, em seu art. 40, § 3º, define que a lei que institui o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

O Plano Diretor Municipal de Toledo vigente foi instituído pela Lei Complementar nº 9/2006, de 5 de outubro de 2006, e é composto de seis Leis. No ano de 2016, este foi parcialmente revisado, ocorrendo alterações na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, na Lei do Novo Sistema Viário Urbano e na Lei do Perímetro Urbano e, ainda, a criação da Lei do Biopark. Não houve, portanto, alterações na Lei de Parcelamento de Solo, no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas.

Entre os anos de 2006 e 2021, o Município de Toledo, de forma natural, sofreu processo de expansão e desenvolvimento, havendo, portanto, necessidade de atualização e modificações em seu ordenamento espacial e urbanístico para atendimento às demandas dos munícipes.

Vale lembrar que o Município de Toledo, no ano de 2017, assinou o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta (Procedimento Administrativo nº MPPR -0148.16.000423-7), no qual comprometeu-se a promover nova revisão total do Plano Diretor.

A empresa DRZ foi contratada pelo Município por meio de processo licitatório para prestação de serviços técnicos e consultoria para revisão do Plano Diretor Municipal em 3 de dezembro de 2018, conforme Contrato nº 1.048/2018, e

seguiu os itens referenciados no Termo de Referência e demais peças do Edital Tomada de Preços nº 022/2018.

Em resumo, as fases e atividades do processo de revisão foram as seguintes:

I – **Mobilização:** que se constituiu pela apresentação do plano de trabalho, elaboração do cronograma, definições das equipes (Coordenação, Equipe Técnica Municipal, Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor e Grupo de Acompanhamento) e, ainda, a definição do papel de cada equipe;

II – **Análise Temática Integrada:** reconhecimento da realidade local, foco nas mudanças ocorridas entre 2006 e 2021, análise das condições fundiárias, da acessibilidade e da mobilidade urbana;

III – **Diretrizes e Propostas**: diretrizes para o reordenamento territorial, proposta para garantir uma cidade sustentável, definições dos instrumentos urbanísticos e mapeamento das diretrizes e preposições;

IV – **PAI e Institucionalização do PDM:** O Plano de Ações e Investimentos apresenta 245 (duzentas e quarenta e cinco) propostas e valor estimado para a sua implementação em R$ 85,2 milhões de reais e análise e atualização/criação de 11 (onze) propostas de leis;

V – **Conferência Municipal:** entrega do produto final.

No processo de revisão do Plano Diretor, houve a necessidade, conforme demonstrado pelo diagnóstico da nossa cidade, além da atualização/revisão das seis Leis, da Lei Complementar do Plano Diretor e da Lei do Biopark, a alteração da lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa, a alteração do Código Tributário no que diz respeito à implementação do IPTU progressivo no tempo e a criação da Lei de Condomínios de Lotes.

As alterações na lei que trata da Outorga Onerosa e no Código Tributário fazem-se necessárias pois estão diretamente ligadas ao desenvolvimento do Município e, consequentemente, o Código de Obras e Edificações e a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, que também sofreram revisão neste processo.

Já a criação da Lei de Condomínios de Lotes justifica-se, pois a mesma está hoje inclusa na Lei de Parcelamento de Solo (1.945/2006), no entanto, com poucas definições e muitas restrições. Durante a Fase II da revisão do Plano Diretor, por meio das oficinas comunitárias, as quais consideram as demandas dos munícipes e por meio do diagnóstico técnico que ressalta o desenvolvimento expressivo do Município, mostrou-se necessária a criação de Lei específica e detalhada que proporcionará a criação de novos instrumentos urbanísticos e, consequentemente, o desenvolvimento do Município.

Diante do exposto, como produto final da revisão do Plano Diretor, submetemos à análise desse Legislativo as seguintes proposições:

1) **Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor:** dispõe sobre revisão do Plano Diretor Municipal de Toledo e estabelece diretrizes e proposições para o planejamento, desenvolvimento e gestão do território do Município;

2) **Projeto de Lei dos Perímetros Urbanos:** define os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do Município de Toledo;

3) **Projeto de Lei de Parcelamento do Solo:** dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Toledo;

4) **Projeto de Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano**, com estabelecimento dos usos e parâmetros de ocupação do solo urbano no Município;

5) **Projeto de Lei do Sistema Viário:** dispõe sobre o sistema viário do Município de Toledo, visando à sua hierarquização e dimensionamento;

6) **Projeto de Lei do Código de Obras:** dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Toledo, que estabelece normas disciplinando, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, a elaboração de projetos e a execução de obras e instalações, sejam elas de construção, regularização, reforma, ampliação ou demolição, respeitadas as normas federais e estaduais relativas à matéria;

7) **Projeto de Lei do Código de Posturas:** contém as medidas de polícia administrativa a cargo do Município em matéria de higiene pública, do bem-estar público, costumes, segurança, ordem pública, proteção e conservação do meio ambiente, nomenclatura de vias, numeração de edificações, funcionamento e localização dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, estatuindo as necessárias relações entre o Poder Público local e os munícipes;

8) **Projeto de Lei de alteração do Código Tributário:** dispõe sobre a alteração do artigo 18 da Lei nº 1.931, de 26 de maio de 2006, que trata da alíquota do IPTU, progressiva no tempo, que passa a vigorar em função da política urbana quanto ao uso e localização da propriedade, regulamentada em área definida no Plano Diretor Municipal, incidente sobre imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado;

9) **Projeto de Lei de alteração da Outorga Onerosa:** altera a legislação que dispõe sobre as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo;

10) **Projeto de Lei dos Condomínios de Lotes:** dispõe sobre a regulamentação dos Condomínios Horizontais de Lotes no Município de Toledo, podendo estes serem implantados somente dentro do perímetro urbano, conforme disposto na Lei dos Perímetros Urbanos do Município de Toledo;

11) **Projeto de Lei de alterações do Biopark:** dispõe sobre a alteração da legislação que dispõe sobre a urbanização especial da área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK e que define os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo e o seu sistema viário.

Encaminhamos, também, a esse Legislativo os seguintes documentos, que constituem o fundamento e o suporte técnico para a revisão do Plano Diretor e legislação correlata:

a) "Caderno de Relatórios", que reúne os registros de todas as atividades desenvolvidas durante o processo de revisão do Plano Diretor, como reuniões técnicas, vistorias, audiências, oficinas técnicas e oficinas comunitárias, audiências públicas e a conferência municipal final, tudo de acordo com o Termo de Referência do Contrato firmado com a empresa;

b) "Produto final da revisão do Plano Diretor", contendo, de forma unificada, os resultados das quatro fases do processo e as propostas de minutas de legislação.

Colocamos à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadoras e das Comissões desse Legislativo, desde logo, os integrantes da Coordenação, da Equipe Técnica Municipal, do Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, do Grupo de Acompanhamento e demais servidores e técnicos que atuaram no processo de revisão do Plano Diretor para prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessárias sobre as matérias.

Respeitosamente,

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
LEOCLIDES LUIZ ROSO BISOGNIN
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná