PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008/2020

SÚMULA: "Dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir de acordo com a Lei do Plano Diretor Municipal de Telêmaco Borba – PDM/TB, e dá outras providências".

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente lei tem por objetivo regulamentar a Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso do Solo, estabelecida pelo Plano Diretor Municipal de Telêmaco Borba – PDM/TB, fundamentado na Lei Federal do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Outorga Onerosa do Direito de Construir, expressão sinônima a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, é a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para o imóvel conforme o definido pelo zoneamento da sua situação do imóvel, dentro dos parâmetros edilícios e de uso e ocupação do solo.

Art. 2º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é aplicável às áreas urbanas onde a Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, complementar ao Plano Diretor, definiu coeficientes de aproveitamento (CA) básico e máximo.

Art. 3º. O Poder Público divulgará semestralmente relatórios por meio de fixação em editais na sede administrativa do Executivo Municipal, no Diário Oficial e no site oficial referente:

I. outorgas a serem concedidas e outorgas concedidas por zona;
II. estoque de imóveis com uso alteráveis e Permissões de Alterações concedidas.

Parágrafo Único. A administração municipal fornecerá, sempre que solicitado, ao Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente, as informações referentes à concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração do Uso do Solo.

CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS PARA OUTORGA ONEROSA

Seção I - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 4º. A outorga onerosa do direito de construir será requerida simultaneamente com o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica da obra de edificação perante o órgão municipal competente, seja para edificação de obra nova ou ampliação de edificação já existente, cujo requerimento será acompanhado dos documentos:

I. solicitação por escrito, contendo a localização do imóvel receptor e a proposta de compra de potencial, em metros quadrados, assinada pelo proprietário do imóvel;
II. Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoas Físicas - CPF do proprietário do imóvel ou, caso a solicitação seja assinada por terceiro, procuração com previsão específica para a compra de potencial;
III. matrícula do imóvel receptor, expedida no máximo a 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração do Uso do Solo para empreendimentos considerados como geradores de Impacto de Impacto de Vizinhança dependem de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, em conformidade com a Lei de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 5º. Analisado o projeto em face da legislação e estando em condições de aprovação, o interessado, será comunicado em até 30 (trinta) dias para efetuar pagamento da contrapartida financeira nos termos desta Lei.

§ 1º A comunicação para pagamento se dará por via telefônica, ou correspondência e também divulgada no site oficial, sendo que a não retirada da guia de recolhimento respectiva, em prazo de 15 dias, úteis implicará em caducidade do requerimento.

§ 2º O órgão municipal competente deverá registrar a transação em seu controle interno, e convocar o solicitante para a assinatura do Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir, que irá indicar, no mínimo:

I. qualificação completa do proprietário do imóvel, incluindo endereço, RG e CPF;
II. endereço do imóvel a receber o potencial, número da matrícula do imóvel e sua identificação fiscal;
III. quantidade de metros quadrados comprados, valor da transação e forma de pagamento;
IV. data da transação.

Art. 6º. O pagamento do valor total da contrapartida financeira será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados da data da retirada da guia de recolhimento (boleto).

§ 1º Quando o valor da contrapartida financeira ultrapassar 25 (vinte e cinco) UFM’s seu pagamento poderá se dar em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo de 30 dias.

§ 2º O alvará de Construção será emitido a título precário, e o pagamento das parcelas referentes à contrapartida financeira, assim como o cumprimento do cronograma físico-financeiro das contrapartidas realizadas através de obras em imóveis de interesse público, serão condições para a validade do mesmo. Será tolerado atraso injustificado de até 15 (quinze dias) no pagamento das parcelas ou na execução do cronograma, após este prazo, o alvará será revogado e a obra embargada sem prejuízo da cobrança de multas e juros de mora.

§ 3º O não pagamento nos prazos indicados será entendido como perda do interesse em exercer a Outorga Onerosa do Direito de Construir e implicará em nulidade e cancelamento da licença concedida sem prejuízo da cobrança do crédito constituído.

Art. 7º. O valor da contrapartida financeira será calculado com base na seguinte fórmula:

Vc = EdA/CAb x Vmr x Fs

Onde:

Vc = valor da contrapartida;
EdA = edificabilidade adicional em m²;
Cab = coeficiente de aproveitamento básico;
Vmr = valor do metro quadrado do imóvel receptor, indicado pela Comissão de Valores Imobiliários do Município
Fs = Fator de Interesse Social

e

EdA = EdM – EdB

Onde:

EdM = edificabilidade máxima, definida pela área do terreno e CA máximo;
EdB = edificabilidade básica, definida pela área do terreno e CA básico.

§ 1º O Fator de Interesse Social - Fs da equação prevista no "caput" deste artigo tem por finalidade modular a cobrança de outorga onerosa em relação à função social exercida por determinados empreendimentos e pelo critério de otimização da infraestrutura instalada, especificado no Anexo I desta Lei.

§ 2º O fator mencionado no parágrafo 1º poderá ser estabelecido para zonas e setores, bem como para atividades específicas, variando em função dos objetivos de desenvolvimento urbano e das normas de uso e ocupação do solo, compatíveis com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal.

§ 3º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator Fs, o Poder Executivo procederá à cassação ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança com multa, juros e correção monetária."

§ 4º É gratuita a edificação além do Coeficiente Básico de Aproveitamento:

I. para execução de habitação de habitação de interesse Social – HIS - e Habitação de Mercado Popular –HMP, nos termos da Lei do PDM/TB e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, independentemente do empreendimento situar-se ou não em ZEIS;

II. para frações remanescentes de lotes urbanos desapropriados parcialmente para fins de ampliação ou adequação do sistema viário, posto que, nos termos do artigo 3º, parágrafo 2º da Lei da Transferência do Direito de Construir, soma-se a área remanescente o potencial construtivo do solo desapropriado;

III. para os lotes urbanos localizados em loteamentos onde em razão das diretrizes do Plano Viário de Telêmaco Borba haja a necessidade de destinação ao município de áreas em percentual superior a 35% para fins de instalação dos equipamentos públicos e comunitários.

Art. 8º. A expedição do alvará de conclusão da obra e o "habite-se" da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído e demonstrado o pagamento integral da contrapartida financeira, conforme o disposto no Art. 6ºdesta lei, ou da efetivação do parcelamento conforme o disposto no § 1º do Art. 6ºdesta lei.

Art. 9º. Em caso de inobservância da destinação do uso, sendo o uso dado ao imóvel vedado pela lei de zoneamento para a situação do imóvel, ou edificação além do concedido pela outorga a administração municipal procederá à cassação dos respectivos alvarás expedidos, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira que for apurada, acrescida de multa correspondente a (100%) do valor da Outorga concedida e multa diária no valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) sobre a referida diferença até a data do efetivo pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária.

Art. 10. A não utilização do Potencial Construtivo Adicional concedido através da Outorga Onerosa do Direito no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da sua concessão implicará em caducidade da Outorga, retornando o Potencial Construtivo ao Estoque de Potencial Construtivo da Área, salvo hipótese de início e não conclusão da obra no referido prazo sem que tenha havido paralisação da execução.

Parágrafo Único. Em hipótese alguma haverá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização do Potencial Construtivo Adicional.

Seção II - Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo

Art. 11. Nas áreas onde é permitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira, poderá, mediante requerimento do interessado, ser concedido a Permissão de Alteração de Uso do Solo.

§ 1º Entende-se por Alteração do Uso do Solo o uso diferenciado daquele permitido pela lei de zoneamento para a situação do imóvel, sem prejuízo das disposições atinentes a compatibilidade de usos.

§ 2º Além do disposto no parágrafo anterior, a permissão será concedida pelo Poder Público Municipal mediante aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que deverá contemplar as medidas mitigadoras de eventuais incomodidades geradas pela alteração do uso do solo, mesmo que potenciais e/ou eventuais, ainda que o uso pretendido:

I. não apresente incompatibilidade com os demais usos do entorno classificados como permitidos pela LUOS;
II. não se apresentem como Polos Geradores de Trafego Permanente, de impacto médio ou grande, conforme o previsto na Lei de Mobilidade;
III. não se apresentem como empreendimentos geradores de Impacto de Vizinhança, Impacto Ambiental e Impacto Social que não possam ser minimizados por contrapartidas ou medidas minimizadoras.

§ 3º A concessão da permissão para Alteração do Uso do Solo não implica em permitir que se edifique fora dos parâmetros edilícios (construtivos) definidos pelo Zoneamento da situação do imóvel.

Art. 12. A contrapartida financeira de que trata o caput deste artigo reverterá para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e será calculada obedecendo a seguinte formula: (CF = VV ÷ 10), sendo CF contrapartida financeira e VV valor venal do imóvel utilizado como referência para cobrança do IPTU.

Parágrafo Único. A contrapartida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir é dissociada da contrapartida pela Alteração de Uso do Solo podendo ambas incidir sobre o mesmo imóvel, uma não substituindo a outra.

Art. 13. A Alteração de Uso do Solo dependerá da disponibilidade de estoque de imóveis no bairro, entendendo-se por estoque o percentual de imóveis em que se pode alterar o uso do solo.

§ 1º O percentual de imóveis em que se pode alterar o uso do solo é de 5% (cinco por cento) dos imóveis por bairro.

§ 2º Para fins da Alteração de Uso do Solo, havendo no mesmo bairro diferentes tipos de zoneamento, o percentual de 5% de imóveis em que se pode alterar o uso do solo se aplica a cada diferente área zoneada.

Seção III- Da Concessão da Outorga Onerosa para fins de Regularização Fundiária

Art. 14. A Outorga Onerosa poderá ser utilizada para regularização dos empreendimentos que se encontram em desacordo com as determinações de zoneamento,

desde que o uso dado ao imóvel atenda ao disposto no Art. 11 desta lei, e não sejam incompatíveis com os demais usos dos imóveis do entorno, será possível a Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo e a regularização das edificações em desconformidade com índices urbanísticos através da Outorga Onerosa do Direito de Construir para Fins de Regularização Fundiária.

§ 1º São considerados imóveis edificados a revelia do poder público aqueles empreendimentos que não possuírem alvará de construção, de conclusão de obra, "habite-se" ou ainda edificados, reformados ou acrescidos em desacordo com projeto aprovado.

§ 2º O pedido de regularização, nestes casos, deverá ser avaliado pela SMPUHMA, pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente e pela Procuradoria Geral e Câmara Municipal quando seu valor ultrapassar 3.000 UFM's, dependendo ainda de aprovação de EIV elaborado nos termos da lei própria.

§ 3º A regularização da edificação mediante outorga onerosa poderá ser realizada uma única vez, sendo vedada a utilização do mesmo instrumento para novas regularizações no mesmo imóvel.

§ 4º É vedada a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir para fins de Regularização Fundiária para edificações executadas sobre os recuos frontais obrigatórios defronte a vias que necessitem de readequação ou requalificação de suas dimensões segundo o apontado na Lei de Mobilidade de Telêmaco Borba.

Art. 15. No caso de parecer favorável emitido pelos órgãos citados no Art. 14, será determinado o valor a ser pago pelo proprietário do imóvel irregular, utilizando-se das seguintes diretrizes:

I. para os Imóveis edificados à revelia do poder público:

a) o valor para regularização será de 5% (cinco por cento) do valor total do empreendimento;

b) o valor do empreendimento será calculado utilizando-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná - Sinduscon PR do padrão do imóvel do mês referente ao requerimento da regularização.

II. para imóveis com uso em desacordo com o zoneamento, o valor da contrapartida financeira da Permissão Especial de Alteração do Uso do Solo será calculado obedecendo a seguinte formula: CF = VV ÷ 7.5, sendo CF contrapartida financeira e VV valor venal do imóvel utilizado como referência para cobrança do IPTU.

Art. 16. O pagamento de contrapartida por Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo ou Outorga Onerosa do Direito de Construir não gera prejuízo ao recolhimento de demais taxas e impostos eventualmente devidos.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados em:

I. programas de regularização fundiária;
II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III. constituição de reserva fundiária;
IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 18. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se a Lei 1618/2007 e outras disposições em contrário.

PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, em 31 de maio de 2019.

Marcio Artur de Matos
Prefeito

ANEXO I - FATOR DE INTERESSE SOCIAL (FS) PARA EFEITO DE CÁLCULO DO VALOR DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA CORRESPONDENTE À OUTORGA ONEROSA

O Fator de Interesse Social é estabelecido por dois critérios:

I – localização;
II – uso.

O Critério de localização é definido com base na diretriz de incientivo à verticalização construtiva com fins de otimização da infraestrutura instalada.

O Critério de Uso é definido pela função social e interesse da coletividade no exercício da atividade.

Quadro 01 – Fator de Interesse social em relação à localização,

ZONA	Fs
Zona de Uso Misto - ZUM - 1	0,3
Zona de Uso Misto - ZUM - 2	0,2
Zona Especial Comercial - ZEC	0,3
Zona Predom. Residencial - ZR - 1	1
Zona Predom. Residencial - ZR - 2	0,3
Zona Predom. Residencial - ZR - 3	0,2
Zona Residencial Especial	-
ZEIS-PFM	0
ZEIS-RF	0
Zona de Serviços - ZS	0,3
Zona Industrial - ZI	0
Zona de Expansão Industrial - ZIE	0
Zona de Proteção do Aeroporto - ZPA (6)	-
Zona Especial de Lazer e Recreação - ZEREC	0
Zona Especial de Preservação Permanente - ZEPP	-
Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA-1	-
Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA-2	-
Macrozona Rural de Vocação Agrícola	-
Macrozona Rural de Produção Florestal	-

Quadro 02 – Usos que se excetuam aos valores de Fs estabelecidos no Quadro 01 devido a sua função social e interesse da coletividade.

USO	Valores de Fs
Uso habitacional:	
Habitação de interesse social – HIS	0,0
Habitação do mercado popular – HMP	0,0
Institucional:	
Hospitais públicos	0,0
Escolas públicas	0,0
Postos públicos de saúde e creches	0,0
Unidades administrativas	0,0
Instituições de cultura esporte e lazer	0,0
Entidades mantenedoras sem fins lucrativos de:	
Hospitais e clínicas	0,0
Universidades	0,0
Escolas e creches	0,0
Equipamentos culturais e afins	0,0
Outras entidades mantenedoras de:	
Hospitais	0,1
Universidades	0,1
Escolas	0,1
Equipamentos culturais e afins	0,1