519 / 21

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XX/2021

SÚMULA: DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL E ALTERAÇÕES DE USO, MEDIANTE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SARANDI.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS.
03
ESTADO DO PARANÁ

SUMÁRIO

519 / 21

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 3
CAPÍTULO II CÁLCULO PARA A COBRANÇA 5
SEÇÃO I Outorga Onerosa do Direito de Construir 5
SEÇÃO II Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo 6
CAPÍTULO III Disposições finais 7

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS.
09
ESTADO DO PARANÁ

519 / 21

A Câmara Municipal de Sarandi, Estado do Paraná, aprovou e eu, WALTER VOLPATO, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar, de autoria do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 1º - Esta Lei visa estabelecer normas para a aplicação dos instrumentos da política urbana da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso do Solo no Município de Sarandi, conforme o Estatuto das Cidades Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001 e em conformidade com a Lei do Plano Diretor Municipal de Sarandi.

Art 2º - Para efeito desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I. **BENEFICIÁRIO** — possuidor ou investidor interessado em adquirir potencial construtivo e/ou alteração do uso do solo por meio da outorga onerosa;

II. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** — relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote, referente ao potencial construtivo.

III. **POTENCIAL CONSTRUTIVO** — constitui-se do parâmetro urbanístico de coeficiente de aproveitamento e adensamento determinado na Lei de Uso e Ocupação do Solo, referente à área total da edificação que pode ser construída no lote, mediante a pagamento de outorga.

Art 3º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) constitui-se da concessão do potencial construtivo máximo, acima do coeficiente de aproveitamento ou densidade básica adotada, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo único - A OODC tem o objetivo de fomentar o desenvolvimento das funções sociais da cidade, incluindo o ordenamento de sua ocupação urbana e a otimização do adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art 4º - A Outorga Onerosa do Direito de Alteração de Uso do Solo (OODAUS) constitui-se de áreas com permissão pela Lei do Plano Diretor vigente para alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º - Nas áreas sujeitas à modificação de uso, além de constarem no Plano Diretor devem, para cada caso, apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança-

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 04
ESTADO DO PARANÁ

EIV, que é o instrumento necessário para que o Poder Público possa avaliar o grau de impacto da alteração proposta.

§ 2º - Consideram-se alterações de uso:

I. a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

II. a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

III. a inclusão ao uso original indicado de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária.

§ 3º - A alteração de uso do solo e a contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos casos indicados no caput deste artigo, serão os mecanismos utilizados para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização da expansão urbana e a recuperação para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.

Art 5º - São permitidas a concessão do potencial construtivo máximo ou alteração do uso, somente nas áreas determinadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei do Plano Diretor.

Art 6º - Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso do Solo (OODC ou OODAUS), conforme o artigo 31 da Lei Complementar Federal n.° 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, serão utilizados para as seguintes finalidades:

I. regularização fundiária;

II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III. constituição de reserva fundiária;

IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

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

IX. Obras de infraestrutura (implantação, ampliação ou alteração).

Parágrafo único - A prefeitura poderá utilizar esses recursos para indenizar desapropriações motivadas pelos investimentos mencionados nos incisos deste artigo.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 06
ESTADO DO PARANÁ

Art 7º - O recurso arrecadado será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), criado pela lei XXXX, com a finalidade de realizar as ações dispostas no artigo 6º.

Parágrafo único - O município deverá prestar contas abertamente quanto ao uso das contrapartidas recebidas.

CAPÍTULO II - CÁLCULO PARA A COBRANÇA

SEÇÃO I - Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art 8º - A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC adquirida com a aplicação de Índice de Prioridade Urbanística terá validade de 4 (quatro) anos a partir da data de expedição do alvará, podendo esse prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos adicionais segundo a natureza e o porte do projeto.

§ 1º - Uma vez formalizado o pagamento da concessão de potencial adicional, em hipótese alguma haverá devolução.

§ 2º - Em até 60 (sessenta) dias após vencer o prazo da permissão concedida, o requerente poderá renovar o prazo por mais 1 (um) ano, mediante o pagamento de uma taxa de renovação correspondente a 1% (um por cento) do valor pago, a ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

Art 9º - Será concedida a isenção de cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir para novas edificações em empreendimentos habitacionais de interesse social.

Parágrafo único - Poderá ser concedido desconto de até 50% (cinquenta por cento) no valor da Outorga Onerosa para potencial construtivo adicional em estabelecimentos particulares de ensino e saúde, desde que apresentada uma contrapartida social conforme os incisos do artigo 6º desta lei.

Art 10 - O coeficiente adicional a ser adquirido de um lote é dado pela seguinte fórmula:

$$CA_{adquirido} = CA_{básico} - \left(\frac{At}{Al}\right) \leq CA_{máximo}$$

onde:

$CA_{adquirido}$ = Coeficiente adicional adquirido;

$CA_{básico}$ = Coeficiente de Aproveitamento básico, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 07

CA máximo= Coeficiente de Aproveitamento Máximoda zona a que pertence o lote,conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

At = área total a ser construída (metro quadrado);

Al = área total do lote, em m^2 (metro quadrado);

Art 11 - A contrapartida financeira que trata o 0 desta Lei, a ser paga pelo beneficiário ao Município, será calculada através da seguinte fórmula:

$$V_{OODC} = \frac{AlxCAadquiridoxVm}{CAmáximo}$$

sendo:

V_{OODC} = valor da outorga onerosa do direito de construir, em R$ (reais);

Al = área total do lote, em m^2 (metro quadrado)

CA adquirido = Coeficiente adicional adquirido, conforme cálculo do artigo 10;

Vm = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R$/$m^2$ (reais por metro quadrado);

CA máximo = Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona a que pertence o lote, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

SEÇÃO II - Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Art 12 - A Outorga Onerosa do Direto de Alteração de Uso do Solo (OODAUS) poderá ser autorizada pelo Poder Executivo em Operações Urbanas Consorciadas mediante contrapartida financeira calculada com baseno valor do metro quadrado (m^2) relativo ao tipo de uso original e o valor decorrente da expectativa de valorização do empreendimento, em decorrência da transformação proposta pelo interessado, calculado com base nos valores do mercado imobiliário no Município, tomando-se por base 50% (cinquenta por cento) deste valor.

Parágrafo Único. O interessado deverá apresentar um Estudo de Impacto de Vizinhança, incluindo a consulta aos moradores nos casos de áreas de uso predominante residencial. Com base neste estudo, o Poder Público Municipal emitirá parecer favorável ou não para a mudança proposta, condição necessária para a continuidade do processo.

Art 13 - A expedição de Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento estará condicionada ao pagamento do débito relativo ao valor integral da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo ou ao deferimento do pagamento parcelado do valor total da contrapartida financeira, limitado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com quitação integral comprovada até a expedição do "habite-se".

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ - FLS. 08

519/21

CAPÍTULO III - Disposições finais

Art 14 - A falta de pagamento da OODC e/ou OODAUS de parcelas relativas ao seu pagamento sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I. multa incidente sobre o valor devido e calculada nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;

II. pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;

III. cancelamento do alvará de construção ou alvará de funcionamento, com retorno à destinação originária do imóvel.

Parágrafo Único - As disposições deste artigo, sem prejuizo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.

Art 15 - Fica vedada a emissão de novos atos do executivo referentes à criação e ampliação de venda de Cotas de Potencial Construtivo até a regulamentação desta Lei.

Art 16 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art 17 - Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, 08 de setembro de 2021.

WALTER VOLPATO
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ
FLS. 05

519/21

JUSTIFICATIVA

Submetemos à apreciação de Vossas Excelências, para discussão, votação e aprovação, o presente Projeto sobre a concessão de potencial construtivo adicional e alterações de uso, mediante a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo do Município de Sarandi-PR.

O potencial construtivo é uma autorização do Município para aumentar o número de pavimentos e/ou a área edificada em relação ao determinado de acordo com o zoneamento do local, do potencial construtivo adicional, conforme o limite para cada tipo de zoneamento, poderá ser feita por meio de três instrumentos urbanísticos: Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Transferência do Direito de Construir (TDC) e Cotas de Potencial Construtivo (CPC).

Na outorga onerosa, é prevista a distribuição de recurso arrecadado a habitação, realização de asfalto e recape, melhorias em praças, entre outros.

"O município não pode ficar refém do governo federal para fazer investimento em construções, reformas, habitações e outros. Essa é a grande discussão".

Este projeto de lei "fortalece o recurso e o fundo para que o município possa, a médio e longo prazo, ter resultado positivo para atender essas demandas da população". Assim, haverá equilíbrio entre a outorga e a cota, que equaliza uma distorção ao longo dos anos".

A justificativa do projeto de lei que regulamenta o potencial construtivo adicional reforça objetivos do Novo Zoneamento, que será implantado na cidade, através da aprovação do novo Plano Diretor, visando reforçar o uso habitacional; promover a implantação de usos não habitacionais; apoiar a ocupação de zonas residenciais de média densidade; e favorecer a implantação progressiva de usos não habitacionais em outros eixos estruturais da cidade.

O referido projeto de lei se trata da institucionalização de um instrumento do estatuto da cidade de Sarandi-PR, no qual tem como um de seus principais objetivos garantir e ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, conforme o Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, assim como instituir o instrumento de política urbana. Ainda, o presente projeto de lei visa revogar os artigos relacionados no código de obras que apresentam disposições em contrário.

Portanto, resta comprovado que o presente projeto visa implementar o potencial construtivo na cidade, com a outorga onerosa.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 10
ESTADO DO PARANÁ

Desta forma, verifica-se que a presente Lei é completamente legal, podendo ser apresentada para discussão e votação nesta Câmara Municipal.

PAÇO MUNICIPAL, 08 de setembro de 2021.

WALTER VOLPATO
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS.
ESTADO DO PARANÁ