LEI Nº 2.371, de 23 de dezembro de 2021

Estabelece 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 Poder 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 urbano.

§ 2º - A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Executivo 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 Serviços 1 – ZCS1;
III - Zona de Comércio e Serviços 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 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; 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 – COMURB.

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; e

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 utilizado para fins de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), em reais; e

CP = Coeficiente de aproveitamento básico permitido para a zona.

§ 1º - O cálculo estabelecido pelo *caput* deste artigo refere-se à 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 – COMURB.

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 5º desta Lei, pagamento esse que deverá ocorrer no prazo máximo de até 6 (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, ou legislação que a suceder, 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 – COMURB.

Art. 9º - O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá ser emitido pela Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB 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 – COMURB.

§ 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 destinar-se-ão aos cofres públicos municipais.

Art. 11 - Para a análise unitária de proposta de outorga onerosa do direito de construir será cobrado preço público no valor correspondente a 1 URT (uma Unidade de Referência de Toledo).

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

Art. 13 - O Chefe do Executivo Municipal definirá, mediante Decreto, após a publicação desta Lei, 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 - Ficam revogadas:
I - a Lei “R” nº 91, de 5 de dezembro de 2008; e
II - a Lei “R” nº 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 23 de dezembro de 2021.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

MAURI RICARDO REFFATTI
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Publicação: ÓRGÃO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO, nº 3.112, de 31/12/2021