

MINUTA DE LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
Revisão do Plano Diretor de Guaratuba

PRELIMINAR

CURITIBA
2022

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	3
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	3
CAPÍTULO II	3
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	3
CAPÍTULO III	7
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	7
ANEXO I	9

PRELIMINAR

LEI Nº ____ - DATA: __ DE ____ DE 202_.

“Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir do Município de Guaratuba e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Guaratuba, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito do Município de Guaratuba, Estado do Paraná, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente.

Art. 2º. É objeto da presente lei a regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), ou seja, a concessão de potencial construtivo adicional, estabelecida nos termos do Plano Diretor do Município de Guaratuba.

CAPÍTULO II

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 3º. A OODC consiste na cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento.

Art. 4º. Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir os hospitais, escolas, hotéis, pousadas, empreendimentos públicos e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda classificada de acordo com legislação específica.

Parágrafo único: Nos casos acima descritos, nos quais os empreendimentos estejam localizados em zonas onde exista limite para aproveitamento do coeficiente máximo, poderá ser utilizado este coeficiente máximo sem cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

Art. 5º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerada como potencial construtivo adicional, somente poderá ser utilizado nas zonas residenciais ZR6, ZR5, ZR4, ZR3.

Art. 6º. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação perante a Secretaria Municipal do Urbanismo, de acordo com a respectiva competência.

§ 1º. Não se aplica aos casos de solicitação de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação.

§ 2º. A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para cada zona na legislação urbanística vigente e a possibilidade de coeficiente máximo de ocupação acima do básico.

Art. 7º. Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, a Secretaria Municipal do Urbanismo intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

Parágrafo único: A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e divulgada em meio eletrônico.

Art. 8º. O pagamento do valor total da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação da intimação, ou em até 05 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

§ 1º. O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado com base na tabela do ANEXO I da presente lei.

§ 2º. O cálculo do valor sobre a área adicional a ser construída será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (Sinduscon-PR) correspondente ao mês do requerimento e ao padrão do empreendimento.

§ 3º. A mudança da destinação ou do uso no cálculo do valor da contrapartida financeira ficará sujeita à aprovação do órgão competente da Secretaria Municipal do Urbanismo, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada no cálculo do novo valor.

§ 4º. A cobrança da diferença referida será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso, observadas as demais disposições desta lei.

§ 5º. O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá ao formulário padrão a ser fixado pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, em comum acordo com a Secretaria Municipal do Urbanismo.

Art. 9º. Fica a Municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

Art. 10. A expedição do alvará de aprovação da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira.

Parágrafo único: O pedido de aprovação de edificação com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 11. O Alvará de Construção, emitido nos termos desta lei, terá validade de 1 (um) ano para iniciar a construção.

Parágrafo único: Considera-se iniciada a construção que tiver as obras e serviços da fundação concluídos, e de acordo com o Memorial Descritivo.

Art. 12. O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

§ 1º. O Secretário Municipal de Finanças e Planejamento, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

§ 2º. Os recursos advindos da utilização do instrumento que trata esta Lei deverão ser aplicados nas seguintes finalidades:

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

Art. 13. Em caso de inobservância da destinação ou do uso, a Secretaria Municipal de Urbanismo procederá, no que couber, à cassação dos respectivos alvarás de aprovação de edificação e de execução e do certificado de conclusão de obra, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira que for apurada, acrescida de 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. 14. Em qualquer situação ou hipótese, a Secretaria Municipal do Urbanismo procederá à análise da proposta apresentada.

Art. 15. O monitoramento do estoque de potencial construtivo será efetuado pela Secretaria Municipal de Urbanismo a partir da data inicial de vigência da desta lei.

Art. 16. Caberá à Secretaria do Urbanismo fornecer ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA) todos os dados e informações disponíveis, devidamente atualizados, que forem necessários, tais como aqueles relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional requerido, concedido e executado, contidos no requerimento de aprovação de edificação, no ato de sua aprovação, no alvará de execução de obra, no certificado de conclusão de obra e outros conexos.

Art. 17. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, onde cabe ao proprietário requerer a Secretaria Municipal do Urbanismo o pedido de regularização.

§ 1º. Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização àqueles que não possuírem alvará de construção ou conclusão de obra.

§ 2º. O valor para regularização será depositado na conta corrente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

§ 3º. O Secretário Municipal de Finanças ou Planejamento, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

Art. 18. O pedido de regularização deverá ser avaliado pela Secretaria Municipal do Urbanismo, pelo Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA) e pela Procuradoria Geral e mediante parecer favorável será determinado o valor a ser pago pelo proprietário do imóvel irregular, utilizando-se das seguintes diretrizes:

- I - o valor para regularização será de 5% (cinco por cento) do valor total do empreendimento; e
- II - 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.

CAPÍTULO III

Das Disposições Finais

Art. 19. Constitui parte integrante da presente lei o ANEXO I.

Art. 20. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em 31 de dezembro de 2022

ROBERTO CORDEIRO JUSTUS
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº XXX- PMG de XX/XX/22

Of. nº XX/22 - CMG de XX/XX/22

ANEXO I

TABELA: Valor de contrapartida da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo

Zona	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Adicional	Coefficiente de Máximo de Aproveitamento da Zona	Valor da Contrapartida Financeira
ZR3	2 ¹	1	3 ¹	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	2,5 ²	2	4,5 ²	
ZR4	2,5 ³	1,5	4 ³	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	3 ⁴	2	5 ⁴	
ZR5	3 ³	1	4 ³	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	4 ⁴	1,5	5,5 ⁴	
ZR6	3 ³	1	4 ³	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	4 ⁴	1,5	5,5 ⁴	
SECS1	4	2	6	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SECS2	4	2	6	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SECSB	2	3,5	5,5	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SESAV1	3	3	6	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SESAV2	2,5	3	5,5	2,5% do valor da área adicional a ser construída

Notas: ¹ Permitido para usos de habitação coletiva, unifamiliar em série, transitória 1 e 2 para terrenos com testada mínima de 12 m e área mínima de 360 m².

² Permitido para usos de habitação coletiva para terrenos com testada mínima de 15 m e área mínima de 450 m².

³ Permitido para usos de habitação coletiva, unifamiliar em série, transitória 1 e 2 para terrenos com testada mínima de 15 m e área mínima de 450 m².

⁴ Permitido para usos de habitação coletiva para terrenos com testada mínima de 20 m e área mínima de 900 m².