



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 35, DE 17 DE SETEMBRO DE 2019.

Câmara Municipal de Quitandinha

RECEBIDO

Data: 19/09/19 13:09

Amel Buser
Secretaria Administrativa

Dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir de acordo com a Lei do Plano Diretor Municipal de Quitandinha, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE QUITANDINHA aprovou e eu, PREFEITA MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei regulamenta a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecida pelo Plano Diretor Municipal de Quitandinha e fundamentada na Lei Federal do Estatuto da Cidade.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir, expressão sinônima a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo, ou 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, dentro dos parâmetros definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir atende aos princípios estabelecidos pela política nacional urbana e pelo Plano Diretor de Quitandinha, especialmente a função social da cidade e da propriedade e a justa distribuição dos encargos e benefícios do processo de urbanização.

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

Art. 3º O Poder Público divulgará periodicamente relatórios por meio de fixação em editais na sede administrativa do Executivo Municipal, no Diário Oficial e no portal eletrônico oficial referentes a:

I - outorgas a serem concedidas e outorgas concedidas por zona;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

II - estoque de imóveis com uso alteráveis e Permissões de Alterações concedidas.

Parágrafo único. A administração municipal fornecerá, sempre que solicitado, ao Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal, as informações referentes à concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS PARA OUTORGA ONEROSA

SEÇÃO I - DO IMÓVEL QUE ADQUIRE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

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 para empreendimentos considerados como geradores 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 (quinze) 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;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

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 ou boleto.

§ 1º Quando o valor da contrapartida financeira ultrapassar 25 (vinte e cinco) UFM's, seu pagamento se dará em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com valor mínimo de 25 (vinte e cinco) UFM's por parcela, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo de 30 (trinta) 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 nas seguintes fórmulas:

$$Vc = EdA / CAb \times Vmr$$

Onde:

Vc = valor da contrapartida;

EdA = edificabilidade adicional em m² (metro quadrado);

CAb = coeficiente de aproveitamento básico;

Vmr = valor do metro quadrado do imóvel (terreno) receptor, indicado pela Comissão Permanente de Avaliação, instituída por Lei Municipal;

$$EdA = A1 - CAb \times A2$$

$$EdA + EdB \leq EdM$$

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Onde:

A1 = área construída total pretendida;

A2 = área do lote;

EdM = edificabilidade máxima, definida pela área do terreno e CA máximo (conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo);

EdB = edificabilidade básica, definida pela área do terreno e CA básico (conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo).

§ 1º A edificabilidade adicional - EdA pretendida pelo comprador, somada à edificabilidade básica - EdB deverá respeitar os limites da edificabilidade máxima - EdM do lote.

§ 2º É gratuita a edificação além do Coeficiente Básico de Aproveitamento, até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo:

I - para execução de habitação de interesse Social (HIS), nos termos da Lei do Plano Diretor de Quitandinha, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), independentemente do empreendimento situar-se ou não em ZEIS;

II - para os seguintes equipamentos: hospitais públicos, escolas públicas, demais unidades públicas de saúde e creches, unidades administrativas públicas, entidades privadas de serviço social e de formação profissional vinculadas ao sistema sindical, instituições de cultura, esporte e lazer e entidades mantenedoras sem fins lucrativos;

III - para frações remanescentes de lotes urbanos desapropriados parcialmente para fins de ampliação ou adequação do sistema viário, posto que, nos termos do artigo 4º, parágrafo único da Lei da Transferência do Direito de Construir, soma-se à área remanescente o potencial básico de construção da parte desapropriada do terreno em m² (metro quadrado), seguindo a fórmula:

$$\text{EdA} = \text{A3} \times \text{CAb}$$

Onde:

A3 = área desapropriada

CAb = coeficiente básico de construção original do lote.

§ 3º O valor do metro quadrado do imóvel (terreno) receptor (Vmr) corresponde ao valor de mercado, aferido pela Comissão Permanente de Avaliação, instituída por Lei Municipal.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Art. 8º A expedição do Habite-se da edificação só será efetuada depois de concluído e demonstrado o pagamento integral da contrapartida financeira, conforme o disposto no art. 6º **Erro! Fonte de referência não encontrada.** desta 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% (cem por cento) 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 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 - DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 11 A Outorga Onerosa será utilizada para regularização dos empreendimentos que se encontram em desacordo com as determinações de zoneamento e não sejam incompatíveis com os demais usos dos imóveis do entorno.

§ 1º Excetua-se da necessidade de solicitação de Permissão Especial de Alteração de Uso do Solo ou Outorga Onerosa do Direito de Construir as residências caracterizadas como de interesse social.

§ 2º A concessão da permissão para Regularização Fundiária não implica em permitir que se edifique fora dos parâmetros edilícios (construtivos) definidos pelo Zoneamento da situação do imóvel.

§ 3º São considerados *imóveis edificadas a revelia do poder público* aqueles empreendimentos que não possuírem o "Habite-se", ou ainda, edificados, reformados ou acrescidos em desacordo com projeto aprovado.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

§ 4º O pedido de regularização, nestes casos, deverá ser avaliado pela Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, pelo Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal, pela Procuradoria Geral e Câmara Municipal quando seu valor ultrapassar 3.000 (três mil) UFM's, dependendo ainda de aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) elaborado nos termos da lei própria.

§ 5º A regularização da edificação mediante outorga onerosa será realizada uma única vez, sendo vedada a utilização do mesmo instrumento para novas regularizações no mesmo imóvel.

§ 6º 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 de suas dimensões segundo o apontado na Lei de Mobilidade.

Art. 12 No caso de parecer favorável emitido pelos órgãos citados no art. 11, 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 será calculado obedecendo a seguinte fórmula:

CF = VV ÷ 7.5, sendo CF contrapartida financeira e VV valor venal do imóvel utilizado como referência para cobrança do IPTU.

Art. 13 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 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertidos ao Fundo de Planejamento Municipal e aplicados em:

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

- 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.

Parágrafo único. A obtenção de recursos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir não deverá ser considerada a principal finalidade para a aplicação do instrumento, sob pena de perder a motivação original de equidade e redistribuição dos encargos e benefícios do processo de urbanização.

Art. 15 Fica estabelecido um período de carência para a aplicação desta Lei até a data de sua publicação, em que os proprietários poderão exercer o direito de construir os índices máximos indicados pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo nas respectivas zonas.

§ 1º O exercício deste direito obedecerá aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e será registrado na emissão do alvará de construção correspondente.

§ 2º Este direito preclui após 180 (cento e oitenta) dias da emissão do alvará mencionado no parágrafo anterior e após um ano sem que o interessado tenha dado início à obra aqui entendido como todas as funções executadas, qualquer das condições que acontecer primeiro.

Art. 16 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação

Art. 17 Revogam-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Quitandinha.

17 de setembro de 2019.


MARIA JULIA SOCEK WOJCIK

Prefeita Municipal

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br