



1. MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

LEI COMPLEMENTAR Nº.

SÚMULA: DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Bandeirantes, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regulamentação e aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme:

- I - artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- II - artigos 148 a 153 da Lei Complementar nº 024, de 22 de fevereiro de 2011 (Plano Diretor do Município de Bandeirantes).

Art. 2º Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, para construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona de uso e ocupação do solo onde se situa o lote, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, configurando o potencial construtivo adicional à edificação.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, serão utilizadas as seguintes definições:

- I - beneficiário: empreendedor interessado em adquirir potencial construtivo adicional por meio da outorga onerosa;
- II - contrapartida financeira: valor em moeda corrente nacional pago pelo beneficiário para aquisição do potencial construtivo adicional;
- III - coeficiente de aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do lote, define o direito de construir do proprietário, na qual não são computados:
 - a) terraço de cobertura descoberto ou ocupando até 50% (cinquenta por cento) da laje com área coberta, desde que de uso comum;
 - b) sacada, desde que não vinculada a dependências de serviço;
 - c) área de escada de incêndio;



- d) poço de elevadores, casas de máquinas ou bombas, casas de transformadores ou geradores, caixas d'água, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações para depósito de lixo;
 - e) área de recreação, conforme exigência da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - f) área para estacionamento quando localizada sob pilotis ou no subsolo;
 - g) pavimentos situados no subsolo para fins residenciais, desde que observadas as exigências mínimas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e no Código de Posturas.
- IV** - lote: parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público e descrita por documento legal;
- V** - outorga onerosa do direito de construir: concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional, acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, por meio de contrapartida do beneficiário;
- VI** - potencial construtivo adicional: acréscimo ao coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a zona de uso e ocupação do solo onde se situa determinado lote, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, desde que inserido no perímetro estabelecido pelo Anexo I – Perímetro de Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, parte integrante desta Lei.

Art. 4º O interessado em obter potencial construtivo adicional, mediante outorga onerosa, deverá manifestar tal intenção em requerimento, discriminando:

- I** - informações básicas sobre o empreendimento;
- II** - cálculo do potencial construtivo a ser adquirido, em m² (metros quadrados);
- III** - cópia atualizada da matrícula do imóvel no Cartório Registro de Imóveis competente;
- IV** - certidões negativas de débitos tributários do imóvel.

§1º O imóvel para o qual é pretendido o potencial construtivo adicional deve estar inserido no perímetro estabelecido pelo Anexo I – Perímetro de Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, parte integrante desta Lei.

§2º A área de construção adicional a ser requerida pelo interessado não deve ser superior ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona de uso e ocupação onde se insere o imóvel.

§3º Deverá ser efetuado pagamento da contrapartida, nos termos desta Lei, cujo valor do m² (metro quadrado) será informado pela Prefeitura Municipal através de emissão de guia.



§4º A validade da guia referida no §3º deste artigo será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.

Art. 5º A Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser requerida à Prefeitura Municipal simultaneamente com a solicitação de aprovação do Anteprojeto, conforme exigências estabelecidas no Código de Obras.

§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 Estando o projeto da edificação em condições de aprovação, a Prefeitura Municipal notificará o interessado a efetuar o pagamento da contrapartida financeira, sendo que a expedição do Alvará de Construção deverá observar os seguintes procedimentos:

- I -** a expedição do Alvará de Construção ficará condicionada ao pagamento da contrapartida financeira;
- II -** o pedido de Aprovação de Construção com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será imediatamente indeferido em caso de não pagamento da contrapartida financeira.

§3º Após a aprovação do Anteprojeto e do Projeto Definitivo, o proprietário só poderá dar início à obra se obtiver o Alvará de Construção, conforme exigências estabelecidas no Código de Obras, e apresentar comprovante do pagamento integral da contrapartida financeira.

§4º No caso de início das obras antes do pagamento da contrapartida financeira, o Alvará de Construção será cassado, com base nas disposições do Código de Obras e nas providências relativas ao pedido do respectivo Alvará de Construção.

Art. 6º A contrapartida financeira será calculada pela seguinte fórmula: $CF = AE \times VT \times 0,12$, onde:

- I -** CF: valor da contrapartida financeira em R\$ (reais);
- II -** AE: área excedente a ser utilizada em m² (metros quadrados);
- III -** VT: valor do metro quadrado do lote conforme o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em R\$ (reais).

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do lote, para fins de aplicação da fórmula acima, será o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 7º O potencial construtivo adicional no lote, adquirido mediante outorga onerosa, poderá ser utilizado através de:

- I -** ampliação do segundo e terceiro pavimento, aumentando a base da edificação;
- II -** aumento da área computável da torre da edificação.



Parágrafo único. A aquisição de potencial construtivo adicional por outorga onerosa respeitará os demais parâmetros de ocupação do solo urbano definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 8º A contrapartida financeira ao Município, por parte do proprietário adquirente de potencial construtivo adicional no lote, deverá observar as seguintes condições:

- I - recolhimento ao Município, em moeda corrente, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), do valor correspondente à outorga onerosa;
- II - o percentual excedente, quando houver, poderá ser pago mediante:
 - a) recolhimento ao Município, em moeda corrente, do valor correspondente;
 - b) transferência, ao Município, de imóvel com valor igual ou superior ao valor correspondente, condicionada à sua aceitação por parte do Município;
 - c) execução de equipamentos urbanos.

§1º O recolhimento do valor da outorga onerosa em moeda corrente se fará através de guia expedida pela Prefeitura Municipal.

§2º O valor da outorga onerosa poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, desde que o montante de cada parcela seja superior 100 UPF (Unidade Padrão Fiscal) do Município.

§3º Na opção de parcelamento, o proprietário do lote objeto de aquisição de potencial construtivo adicional precisará comprovar o pagamento total para solicitar o Alvará de Construção e o Certificado de Conclusão de Obra ou "Habite-se".

Art. 9º Após pagamento da contrapartida, nos termos do art. 8º desta Lei, não haverá devolução, ficando porém assegurada a emissão do respectivo Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CPCA) ao outorgado.

Art. 10. A concessão do potencial construtivo adicional no lote será efetuada mediante expedição do Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CPCA), por parte da Prefeitura Municipal, em até 15 (quinze) dias contados do pagamento integral da contrapartida financeira.

Parágrafo único. O Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CPCA) 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 construtivo adicional adquirido, em m² (metros quadrados);
- VI - assinatura do Prefeito Municipal.

Art. 11. O Município poderá receber, como pagamento de potencial adicional construtivo, a execução de equipamentos urbanos, incluindo a pavimentação de vias públicas, construção e/ou reforma de calçadas e implantação e/ou reforma de praças e espaços públicos.



§1º Constituem equipamentos urbanos aqueles relacionados no artigo 2º, §5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a saber:

- I** - escoamento de águas pluviais;
- I** - iluminação pública;
- II** - esgotamento sanitário;
- III** - abastecimento de água potável;
- IV** - energia elétrica pública e domiciliar;
- V** - vias de circulação.

§2º Para viabilizar a opção referida no *caput*, deverá haver equiparação entre o valor da outorga onerosa e o custo dos equipamentos urbanos a serem implantados, visando assegurar o equilíbrio financeiro da operação.

§3º O valor da execução de equipamentos urbanos tratados no *caput* será calculado pela Prefeitura Municipal, observando-se a composição dos preços através de consulta às tabelas no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAP atualizadas, referidas ao Estado do Paraná ou outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 12. No caso de pagamento do valor da outorga onerosa através da transferência, ao Município, de imóvel territorial, a avaliação obedecerá aos parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Bandeirantes, adotada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Intervivos (ITBI).

§1º Para lotes com mais de uma testada, a avaliação imobiliária deverá utilizar a média ponderada dos valores unitários adotados na Planta Genérica de Valores para cada logradouro.

§2º Em caso de discordância da base de cálculo adotada pela repartição competente, é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, impugnação devidamente justificada, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 13. Os recursos auferidos com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação, para aplicação nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a saber:

- 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.

Art. 14. Poderá ser permitida a utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo sem contrapartida financeira para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 15. Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir a União, o Estado e o Município, bem como suas respectivas autarquias e fundações.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se estende a entes privados quando houver qualquer tipo de parceria ou operação consorciada entre o poder público e a iniciativa privada.

Art. 16. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pela Comissão de Aprovação de Obras e Loteamentos e pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CONGET, caso se verifique adensamento excessivo, possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 17. O monitoramento dos estoques de potencial construtivo e dos impactos na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da outorga onerosa será efetuado permanentemente pela Prefeitura Municipal, que deverá tornar público relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Art. 18. O perímetro de aplicação da outorga onerosa está definido no Anexo I, parte integrante desta Lei.

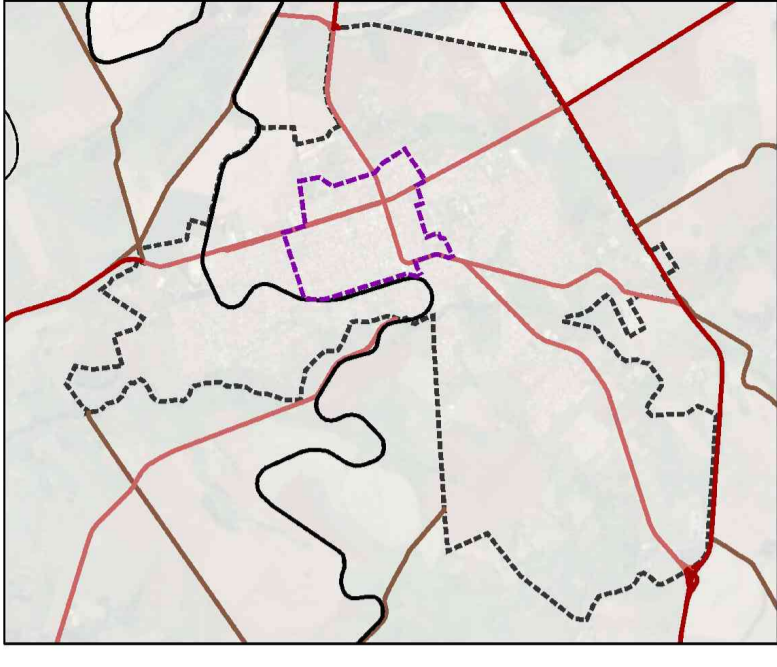
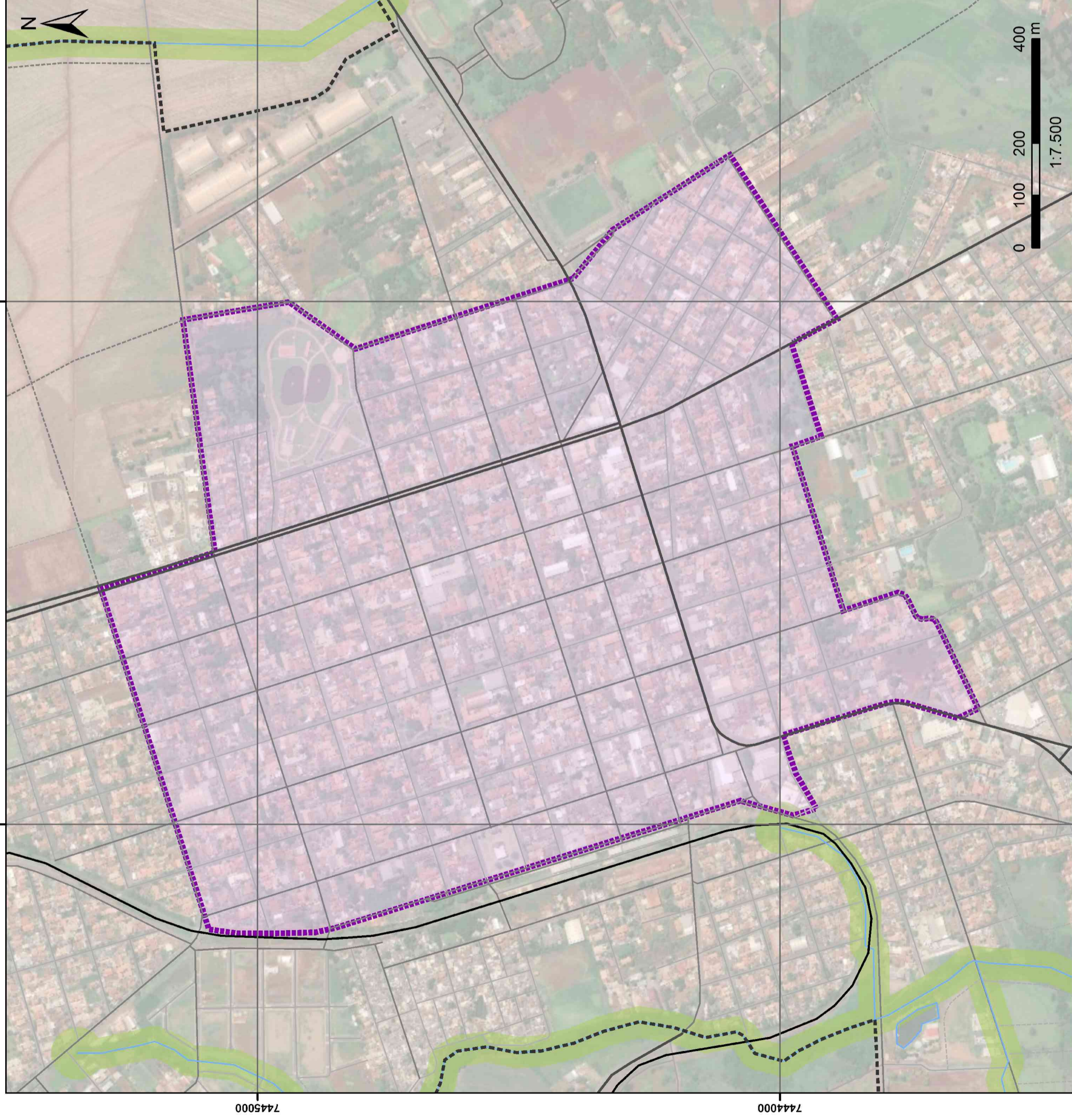
Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Bandeirantes

aos de de 2020.

Lino Martins

Prefeito Municipal



Perímetro Urbano

Hidrografia

APP

Ferrovia

Perímetro de Aplicação da Outorga Onerosa

Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM | Datum Horizontal: Sirgas 2000 | Datum Vertical Imituba SC | Fuso UTM: 22S | Base de dados: Esri, HERE, DeLorme;

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE BANDEIRANTES, Revisão 2020

ANEXO I - PERÍMETRO DE APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Responsável técnico: Daniel Souza Lima CAU A47443-6

Elaboração: DRZ - Gestão de Cidades

