

# MINUTA DE LEI OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

VERSÃO CONSULTA PÚBLICA

NOVEMBRO/2023



## SUMÁRIO

CAPÍTULO I.....	3
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
ANEXO 1 – ZONA, COEFICIENTE E PAVIMENTOS PARA OUTORGA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO	6
ANEXO 2 - CÁLCULO CONTRAPARTIDA FINANCEIRA.....	7

CONSULTA PÚBLICA



LEI Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

Regulamenta o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da legislação que institui o Plano Diretor Municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE

Faço saber que a Câmara Municipal de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º.** Esta lei regulamenta o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da legislação que institui o Plano Diretor Municipal de Fazenda Rio Grande, e dá outras providências.

**Parágrafo único.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) consiste no direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado pelo Município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

**Art. 2º.** O potencial construtivo adicional, somente poderá ser utilizado nas zonas urbanas onde haja um coeficiente de aproveitamento básico e um máximo, de acordo com os parâmetros estabelecidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

**§ 1º.** As zonas urbanas que poderão receber potencial construtivo, conforme estabelecido na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município, estão estabelecidos no Anexo I desta lei.

**§ 2º.** Para fins desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

I - Coeficiente de Aproveitamento: é o valor numérico que deverá ser multiplicado pela área do lote para se obter a área máxima computável a construir, constituindo-se no potencial construtivo do lote;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico: é a área máxima que se pode construir no lote sem a outorga onerosa do direito de construir ou sem a transferência de potencial construtivo;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é a área máxima que se pode construir no lote considerando a outorga onerosa do direito de construir ou considerando a transferência de potencial construtivo.

**Art. 3º.** Também será autorizada a construção acima do coeficiente permitido, limitada ao coeficiente máximo de aproveitamento, por intermédio da transferência de potencial construtivo, regulamentada em lei específica.

**Art. 4º.** O potencial construtivo adicional será requerido simultaneamente com a solicitação de aprovação do projeto e posterior alvará de construção perante o órgão municipal competente.

**§1º.** O órgão municipal competente procederá à análise da proposta apresentada, encaminhando-a ao Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG) para aprovação, que terá 30 (trinta) dias úteis para apreciação.



§ 2º. O órgão municipal competente terá 15 (quinze) dias úteis para emitir seu parecer ou solicitar complementações em relação às informações prestadas, renovando-se o prazo para a análise das novas informações.

§ 3º. Em caso de parecer favorável, o processo será encaminhado ao órgão competente da Fazenda Pública, para proceder à emissão da respectiva guia de pagamento, conforme cálculo aprovado pelo setor municipal competente.

§ 4º. Os prazos previstos neste artigo poderão ser prorrogados apenas uma única vez por igual período.

§ 5º. A ausência de atendimento aos prazos por parte dos órgãos municipais, ou ainda, a ausência de manifestação, caracterizará ato de improbidade administrativa, sujeitando os responsáveis às penas previstas na legislação federal que trata do assunto.

§ 6º. Para os fins do atendimento ao disposto no presente artigo, será expedido regulamento que atribua competência aos órgãos municipais, além de definir o respectivo procedimento decorrente do requerimento que se refere o caput.

**Art. 5º.** A compra do potencial construtivo adicional se dará mediante contrapartida financeira ao Município.

§ 1º. O órgão municipal competente intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor.

§ 2º. A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e, sempre que possível divulgada nos portais municipais da transparência e acesso à informação.

§ 3º. O órgão municipal competente poderá isentar da contrapartida financeira quando o empreendimento for destinado à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

**Art. 6º.** O cálculo do valor da contrapartida financeira será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), estabelecido mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná (SINDUSCON/PR), e será calculado aplicando a fórmula matemática contida no Anexo II desta Lei.

**Art. 7º.** O pagamento do valor correspondente à aquisição do coeficiente de aproveitamento poderá se dar das seguintes formas:

I - à vista;

II - parcelado até 36 (trinta e seis) vezes.

§ 1º. Se parcelado, o valor devido a título de contrapartida financeira pela utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser corrigido de acordo com os índices de reajustamento utilizados pela Fazenda Pública Municipal para fins de atualizações de débitos tributários.

§ 2º. O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira será expedido pelo órgão municipal competente.

§ 3º. A solicitação de aprovação do projeto e posterior alvará de construção com solicitação de potencial construtivo adicional 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. 8º.** A expedição do “habite-se” da respectiva obra que solicitou o potencial construtivo adicional ficará condicionado ao pagamento integral da contrapartida financeira, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

**Art. 9º.** O pagamento da contrapartida financeira deverá ser realizado de acordo com as especificações da guia de pagamento emitido pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** O órgão municipal competente estabelecerá os procedimentos para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.



**Art. 10.** Caberá ao órgão municipal competente fornecer ao CPMU-FRG todos os dados e informações disponíveis sobre o processo de compra de potencial construtivo adicional devidamente atualizados.

**Art. 11.** A validade da Outorga Onerosa do Direito de Construir está condicionada à validade do alvará de construção.

**Parágrafo único.** Não caberá qualquer tipo de ressarcimento pela não utilização da OODC, no prazo previsto no caput deste artigo.

**Art. 12.** A outorga onerosa do direito de construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, cabendo ao proprietário do imóvel irregular requerer ao órgão municipal competente o pedido de regularização.

**§1º.** Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização àqueles que não possuem alvará de construção ou alvará de conclusão de obras (“habite-se”).

**§2º.** O órgão municipal competente, mediante legislação específica, estabelecerá os procedimentos necessários para a regularização.

**§ 3º.** O recurso oriundo da regularização será depositado na conta corrente indicada pelo órgão público competente e vinculado à Fazenda Pública.

**Art. 13.** Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão aplicados exclusivamente nas seguintes finalidades:

I - regularização fundiária;

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

III - elaboração de Programas de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS);

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;

IX - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**§ 1º.** Os recursos serão aplicados conforme as ações específicas contidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias, de acordo com as finalidades contidas nesta Lei e especificadas no caput deste artigo.

**§ 2º.** Até o final de cada exercício fiscal o Poder Executivo deverá publicar um demonstrativo específico sobre valor arrecadado, para os fins de promover as necessárias inclusões, nos instrumentos de planejamentos orçamentários subsequentes.

**§ 3º.** Atendidos os pressupostos previstos nos parágrafos anteriores, será promovida a competente inclusão na proposição referente ao orçamento anual, conforme plano de aplicação analisado pelo CPMU-FRG.

**Art. 14.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Fazenda Rio Grande (PR), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

PREFEITO MUNICIPAL



**ANEXO 1 – ZONA, COEFICIENTE E PAVIMENTOS PARA OUTORGA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO**

ZONAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona Central (ZC)	2,5	5,0	8	12
Zona Especial do Iguaçu (ZEI)	0,8	livre	8	livre
Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE)	1,5	livre	8	livre
Zona de Comércio e Serviços Setoriais (ZCSS)	2,0	3,0	4	6
Setor de Comércio e Serviço 1 (SCS-1)	2,0	3,0	4	6
Zona do Conhecimento (ZCO)	1,0	2,0	2	4
Zona de Tecnologia e Inovação (ZTI)	0,6	1,2	2	4
Zona Industrial (ZI)	2,0	4,0	4	8
Zona de Eventos e Habitação Transitória (ZEHT)	3,0	5,0	6	10
Eixo Logístico 1 (ELO-1)	2,0	4,0	4	8
Eixo Logístico 2 (ELO-2)	2,0	4,0	4	8

CONSULTA PÚBLICA

## ANEXO 2 - CÁLCULO CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

$$CF = AD \times CUB \times VI$$

Onde:

CF = Contrapartida financeira do proprietário, expressa em moeda circulante.

AD = Área que se deseja edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico, em metros quadrados.

VI = Valor do Índice, adota-se: para ZC e EDE: 0,10 e nas demais: 0,08.

CUB = Custo Unitário Básico de Construção Civil no Estado do Paraná, em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais.