



PROJETO DE LEI Nº 2.031/2017

Ementa: “REGULAMENTA O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, PREVISTO NOS ARTIGOS 81, INCISO V, E 105 A 110, DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 005, DE 06 DE OUTUBRO DE 2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR, CONFORME ESPECIFICA”.

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. 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 imóvel do qual decorre a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá atender a todos os parâmetros construtivos da legislação urbanística em vigor, não podendo exceder o limite máximo de Coeficiente de Aproveitamento admitido para a zona onde estiver situado.

Art. 3º. As zonas do Município passíveis de aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas que contém intervalo de Coeficiente de Aproveitamento básico e máximo determinado na Lei Municipal nº 2.160, de 19 de janeiro de 2010 e suas alterações.

Parágrafo único. 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 mínimo: é a área mínima que se pode construir em um lote, estabelecido para cada zona do zoneamento;



III. 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;

IV. 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.

V. Pavimento: conjunto de compartimentos de uma edificação situado no mesmo nível com uma diferença de nível não superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) ou para terrenos em aclave ou declive a diferença de nível será dada através do cálculo da declividade, até um pé direito máximo de 6,00 m (seis metros), exceto para atividades industriais ou outros casos, os quais deverão ser analisados pelo órgão de urbanismo.

Art. 4º. A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir não dispensa a elaboração de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos em que este é exigível.

Art. 5º. O impacto da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser acompanhado permanentemente pelo Órgão Municipal de Planejamento, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso deste instrumento urbanístico.

TITULO II DO PROCEDIMENTO

Art. 6º. O interessado na aquisição de área de construção excedente ao Coeficiente de Aproveitamento básico do imóvel deverá protocolar requerimento no Protocolo Geral da Prefeitura do Município de Araucária, ao Órgão Municipal de Urbanismo, contendo:

I. A localização do lote com as dimensões constantes do título e da área real;

II. O anteprojeto arquitetônico definindo a área de construção a ser adquirida;

III. A planilha contendo a discriminação dos coeficientes máximos previstos e acrescidos;

IV. O Estudo de Viabilidade, no caso de Conjuntos Habitacionais, conforme Lei nº 2.765, de 23 de setembro de 2014;



V. Número de pavimentos desejado.

Art. 7º. O Órgão Municipal de Urbanismo verificará os documentos necessários ao pedido de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, fará sua análise e emitirá parecer.

§ 1º. Para análise e parecer, o Órgão Municipal de Urbanismo poderá solicitar informações e documentos complementares referentes ao empreendimento.

§ 2º. Em caso de parecer favorável, o processo será encaminhado à Secretaria Municipal de Finanças, para proceder à emissão da respectiva guia de pagamento, conforme cálculo aprovado pelo Órgão Municipal de Urbanismo.

§ 3º. Em caso de parecer desfavorável, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

Art. 8º. O proprietário ou interessado, mediante fundamentação e justificativas suficientes, poderá solicitar análise e parecer do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU), em grau de recurso.

Art. 9º. Após parecer do Conselho Municipal do Urbanismo, o processo administrativo será encaminhado ao Órgão Municipal de Urbanismo, para conhecimento dos pareceres acerca do pedido de concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 10. Poderá ser permitida a utilização do Coeficiente de Aproveitamento máximo, sem contrapartida financeira, para Habitação de Interesse Social, de acordo com a Lei Complementar nº 005, de 6 de outubro de 2006.

**TITULO III
DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA AO MUNICÍPIO**

Art. 11. 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, de acordo com a tipologia da edificação, e será calculado aplicando a seguinte fórmula:

I. Para Zona Residencial (ZR)
 $VCF = ATA \times 0,15 \times CUB$

II. Para Zona Comercial (ZC)
 $VCF = ATA \times 0,17 \times CUB$



VCF - Valor da Contrapartida Financeira

ATA - Área total (m²) acrescida a partir da aplicação do instrumento Outorga Onerosa do direito de construir

CUB - Custo Unitário Básico de Construção Civil.

§1º. O acréscimo de área ou pavimento na edificação por aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir não poderá implicar em exceder o coeficiente máximo de aproveitamento para a zona onde será implantada a edificação.

§2º. O imóvel que adquiere o pavimento ou a área de construção adicional deverá atender aos demais parâmetros construtivos da legislação urbanística em vigor.

§3º. Para fins de determinação do coeficiente de aproveitamento, será considerada a área indicada no título de propriedade.

Art. 12. O pagamento do valor correspondente à aquisição do coeficiente de aproveitamento poderá se dar das seguintes formas:

I. À vista;

II. Parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais, aplicando-se sobre as parcelas a correção pela variação do Custo Unitário Básico - CUB/PR.

Paragrafo único. No caso do inciso II, quando do inadimplemento, será realizada a respectiva inscrição em dívida ativa.

Art. 13. A expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO, fica condicionada ao pagamento integral da outorga ou da quitação do parcelamento.

TITULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), conforme competências estabelecidas na Lei Complementar nº 005/2006 – Lei do Plano Diretor, que emitirá parecer sobre os procedimentos a serem adotados pelo Município.

Art. 15. Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir reverterão ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, nos termos do art. 3º, inciso I, e art. 5º, da Lei Municipal nº 2.762, de 19 de setembro de 2014, observado o



Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Projeto de Lei nº 2.031/2017 pág. 5/5

disposto no artigo 107 da Lei Complementar Municipal nº 005, de 06 de outubro de 2006.

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

Prefeitura do Município de Araucária, 18 de setembro de 2017.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária



Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Ofício Gabinete nº 302/2017

Araucária, 18 de setembro de 2017.

Excelentíssimo Senhor

BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA

DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária

Câmara Municipal de Araucária

Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei 2.031/2017 – “REGULAMENTA O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, PREVISTO NOS ARTIGOS 81, INCISO V, E 105 A 110, DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 005, DE 06 DE OUTUBRO DE 2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR, CONFORME ESPECIFICA”

Senhor Presidente:

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o **Projeto de Lei nº 2.031/2017**, que regulamenta o instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir, previsto nos artigos 81, inciso v, e 105 a 110, da Lei Complementar Municipal nº 005, de 06 de outubro de 2006, que institui o Plano Diretor.

A Lei Municipal nº 2.160, de 19 de janeiro de 2010 prevê a aplicação do instrumento denominado “outorga onerosa do direito de construir”, que faculta ao proprietário de imóvel, mediante contrapartida ao Poder Público, a possibilidade de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente máximo permitido para a zona onde estiver situado.

Este instrumento urbanístico está previsto na Lei Complementar nº 005/2006, que institui o Plano Diretor e estabelece objetivos, instrumentos e ações atinentes ao planejamento municipal, e até o momento não se encontra regulamentado.

Desse modo, a presente medida figura-se como complemento ao Plano Diretor, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município, com fundamento no art. 3º, parágrafo único, da Lei Complementar nº 005/2006.

Além disso, a proposição está em conformidade com o art. 81, V, e arts. 101 a 110, da referida Lei Complementar, bem como em consonância com os arts. 29 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição da República.

41 3614-1693

Rua Pedro Druszczy, 111 - CEP 83702 080 - Centro - Araucária / PR



Prefeitura do Município de Araucária

Secretaria Municipal de Administração

Ofício nº 302/2017 – pág. 2/2

Sendo assim, para fins de regulamentação, encaminho o presente Projeto de Lei, destacando, ainda, que a proposição foi analisada e aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, em conformidade com o Decreto nº 29.341/2016.

Desse modo, solicito que Vossa Excelência e demais Vereadores que compõem essa Câmara Municipal, apreciem e votem o Projeto de Lei, na forma estabelecida no artigo 42, § 1º da Lei Orgânica do Município de Araucária.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária