



PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO AZUL
ESTADO DO PARANÁ
Gabinete do Prefeito

LEI MUNICIPAL N° 051/2008.

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso, e dá outras providências.

A Câmara Municipal, com base no Plano Diretor Municipal a ela encaminhada pelo Poder Executivo, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A presente lei tem por objetivo regulamentar a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Outorga Onerosa de Alteração de Uso no Município de Cerro Azul, para o implemento da política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial instituídos pelo Plano Diretor Municipal.

TÍTULO II - DA OUTORGA ONEROSA

Art. 2º - Será aplicada a outorga onerosa do direito de construir a todo aumento de potencial construtivo definido pela presente Lei Complementar.

Art. 3º - As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas delimitadas como Zona Residencial 1 (ZR1) pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, 1,5 (um e meio), mediante contrapartida financeira do interessado.

Art. 4º - No caso de utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a expedição do Alvará de Licença de Construção pela Prefeitura Municipal fica condicionada ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO AZUL
ESTADO DO PARANÁ
Gabinete do Prefeito

Art. 5º - No caso de utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a expedição do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento de Atividade pela Prefeitura Municipal fica condicionada ao pagamento do valor relativo ao procedimento realizado.

Art. 6º - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo a ser concedido pela Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser periodicamente reavaliado, em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

Art. 7º - O estoque estabelecido nos termos das disposições do caput desse artigo, deste artigo, deverá valer para um período não inferior a 2 (dois) anos.

Art. 8º - Toda e qualquer alteração a ser realizada no valor do Coeficiente de Aproveitamento Máximo deverá ser objeto de consulta pública.

Art. 9º - A Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerida simultaneamente com o pedido de Alvará de Licença de Construção perante a Secretaria Municipal de Urbanismo, de acordo com a respectiva competência.

Parágrafo único. 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.

TÍTULO III - DO CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA

Art. 10 - Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, a Secretaria Municipal de Urbanismo intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará



PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO AZUL

ESTADO DO PARANÁ

Gabinete do Prefeito

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.

Art. 11 - 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.

Art. 12 - O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VLO = VAE \cdot y \cdot QA$$

Sendo:

VLO= valor a ser pago pela outorga;

VAE= valor do metro quadrado do terreno;

QA= quantidade de metros quadrados acrescidos;

y= coeficiente de ajuste, que corresponde a 0,80 (oitenta centésimos).

Art. 13 - Poderá ser criado, por meio de lei específica, coeficientes de ajuste diferenciados por Zona de aplicação do instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 14 - A mudança da destinação ou do uso no cálculo do valor da contrapartida financeira ficará sujeita à aprovação do órgão competente da Secretaria Municipal de Urbanismo, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada no cálculo do novo valor. A cobrança da diferença referida será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso, observadas as demais disposições desta lei.

Art. 15 - O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá ao formulário padrão a ser fixado pela Secretaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO AZUL
ESTADO DO PARANÁ
Gabinete do Prefeito

Municipal de Fazenda, em comum acordo com a Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 16 - Fica o Executivo autorizado a receber imóvel de interesse da Prefeitura em pagamento da Outorga Onerosa devendo o imóvel ser avaliado de acordo com a Planta Genérica de Valores do Município.

Parágrafo único. A utilização do imóvel recebido como pagamento da outorga onerosa será analisada previamente pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 17 - A expedição do Alvará de Licença de Construção só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira, conforme parágrafo anterior.

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. 18 - O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Municipal, instituído por lei específica.

Parágrafo único. O Secretário Municipal de Fazenda mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

Art. 19 - Em caso de inobservância da destinação ou do uso, a Secretaria Municipal de Urbanismo procederá, no que couber, à cassação dos respectivos Alvarás de Licença de Construção e Certificado de Vistoria 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO AZUL
ESTADO DO PARANÁ
Gabinete do Prefeito

Art. 20 - Caberá à Secretaria Urbanismo fornecer ao Conselho de Desenvolvimento Municipal 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.

TÍTULO IV - DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 21 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, onde cabe ao proprietário requerer a Secretaria Municipal de Urbanismo o pedido de regularização.

Art. 22 - Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização aqueles que não possuem alvará de construção ou conclusão de obra.

Art. 23 - O valor para regularização será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

Art. 24 - O Secretário Municipal de Fazenda, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

Art. 25 - O pedido de regularização deverá ser avaliado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO AZUL
ESTADO DO PARANÁ
Gabinete do Prefeito

Art. 26 - o valor para regularização será de 10% (dez por cento) do valor total do empreendimento;

Art. 27 - 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.

Art. 28 - Quando o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, adicional ao Coeficiente estabelecido em Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, não for solicitado diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Executivo poderá expedir Certidão de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo vinculada a determinado lote, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

Art. 29 - As certidões expedidas na forma que dispõe o caput deste artigo, que ainda não tiverem sido convertidas em direito de construir, poderão ser negociadas a critério da Prefeitura, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas nesta Seção, para o lote que passará a receber o Potencial Construtivo Adicional.

Art. 30 - Apresentada solicitação de transferência da certidão para outro lote, o Executivo:

Art. 31 - verificará se o lote para o qual se pretende transferir a certidão localiza-se em área passível de aplicação de outorga onerosa e se há estoque de potencial disponível;

Art. 32 - determinará o novo potencial construtivo adicional por meio da relação entre os valores dos lotes calculados, utilizando-se os valores que constam para o metro quadrado de terreno na Planta Genérica de Valores;

Art. 33 - poderá expedir nova certidão cancelando a certidão original, com a anuência do titular desta, realizando os procedimentos necessários à atualização e ao controle de estoque.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CERRO AZUL
ESTADO DO PARANÁ
Gabinete do Prefeito

Art. 34 - Os recursos financeiros provenientes da outorga onerosa referida neste artigo integrarão o Fundo de Desenvolvimento Municipal.

TÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 - Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados pelo Executivo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta lei.

Art. 36 - Esta lei entrará em vigor a partir da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Cerro Azul, gabinete do prefeito em 18 de dezembro de 2008.

Dr. Dalton Luiz de Moura e Costa
Prefeito Municipal