



## PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

### MENSAGEM DE LEI Nº 13/2016

Maringá, 18 de fevereiro de 2016.

Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei Complementar que tem objetivo alterar a Lei Complementar nº. 941/2013, e sua alteração pela Lei Complementar nº. 1.023/2015, que tratam do instituto da Outorga Onerosa.

A Outorga Onerosa é instrumento jurídico e político previsto na Lei Federal nº. 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, tendo sido acolhido pelo Plano Diretor do Município de Maringá.

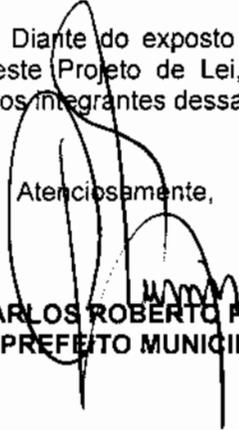
Com o referido instrumento autoriza-se que determinados empreendimentos ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico, aumentando a densidade populacional à nível permitidos pelo Município. Em razão deste maior aproveitamento, os empreendimentos adquirem o chamado "solo criado", através da outorga onerosa do direito de construir.

Os recursos auferidos por este instituto são vertidos em infraestrutura do Município de Maringá, tais como as despesas necessárias para regularização fundiária, execuções de equipamentos urbanos e comunitários, proteção do meio ambiente e ordenação urbanística, nos termos do art. 31, c/c art. 26 do Estatuto da Cidade.

Destaca-se que as alterações ora propostas são fruto de discussão entre a sociedade civil e representantes da indústria da construção civil com a Administração Pública, que vem sistematicamente abrindo oportunidades de diálogo na condução da política urbana no Município de Maringá.

Diante do exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,

  
CARLOS ROBERTO PUPIN  
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor :  
FRANCISCO GOMES DOS SANTOS  
Presidente da Câmara Municipal de Maringá  
N E S T A



## PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 1.587/2016

**Autor: Poder Executivo.**

**Dispõe sobre a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, bem como dá outras providências.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:**

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto nos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município de Maringá.

**Art. 2º** A outorga onerosa do direito de construir consiste na concessão pelo Município de potencial construtivo adicional em lote, assim entendido como o acréscimo no coeficiente máximo de aproveitamento da edificação estabelecido para a zona a que pertence o mesmo, mediante contrapartida do seu proprietário ao Município.

**Art. 3º** O potencial construtivo adicional no lote, adquirido mediante outorga onerosa, poderá ser utilizado através de:

I – aumento do terceiro pavimento do embasamento;

II - aumento da área computável da torre da edificação.

**Parágrafo Único.** A aquisição de potencial construtivo adicional por outorga onerosa respeitará os parâmetros máximos de ocupação do embasamento e da torre da edificação definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 4º** O potencial construtivo de um lote é dado pela seguinte fórmula:

**$Pc = At \times Cm$** , onde:

$Pc$  = potencial construtivo, em  $m^2$  (metro quadrado);

$At$  = área total do lote, em  $m^2$  (metro quadrado);

$Cm$  = coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote, adimensional.



## PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

**Art. 5º** A contrapartida de que trata o artigo 2º desta Lei, a ser paga pelo proprietário do lote ao Município, será calculada através da seguinte fórmula.

$$Vc = \frac{At \times Ca \times Vm}{Cm}, \text{ sendo:}$$

Vc = valor da outorga sobre o coeficiente, em R\$ (reais);

At = área do terreno, em m<sup>2</sup> (metro quadrado);

Ca = coeficiente adicional a ser adquirido, adimensional;

Vm = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado).

Cm = coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote, adimensional;

**§ 1º** No caso do aumento para a execução do terceiro pavimento no embasamento, a contrapartida será calculada através da seguinte fórmula:

$$Ve = \frac{Ae \times 1,5 \times Vm}{Cm}, \text{ sendo:}$$

Ve = valor da outorga sobre o embasamento, em R\$ (reais);

Ae = área da planta do embasamento, em m<sup>2</sup> (metro quadrado);

Vm = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m<sup>2</sup> (reais por metro quadrado);

Cm = coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote, adimensional.

**§ 2º** No caso de aumento para execução de terceiro pagamento em conjunto com as demais formas de aumento do potencial construtivo em um mesmo lote, serão observadas as duas formas de cálculo, respectivamente.

**Art. 6º** Sobre o valor da outorga onerosa a ser pago, calculada conforme o disposto caput do artigo 5º desta Lei, será concedido desconto, em função da redução da taxa de ocupação da torre, conforme as seguintes condições:

I - para redução, em percentual, compreendida entre 0 (zero) a 50% (cinquenta por cento), contida no zoneamento do lote em questão, o desconto deverá ser calculado através da seguinte equação:

$$\text{Desc.} = [ 0,50 \times ( 1 - \frac{\text{Txocup}}{\text{Txocupzon}} ) + 0,25 ] \times 100, \text{ sendo}$$

Desc. = desconto concedido, em % (percentual);

Txocup. = taxa de ocupação da torre definido em projeto, em % (percentual);



## PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Txocupzon. = taxa de ocupação da torre para o zoneamento a que pertence o lote.

II - para redução, em percentual, acima de 50% (cinquenta por cento), contida no zoneamento do lote em questão, o desconto será sempre de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da outorga onerosa (Vc), calculada conforme o caput do artigo 5º desta Lei.

**Art. 7º** A contrapartida ao Município, por parte do proprietário adquirente de potencial construtivo adicional no lote, poderá ser efetuada das seguintes maneiras:

I - recolhimento ao Município, em moeda corrente, do valor correspondente à outorga onerosa;

II - dação ao Município de imóvel territorial com valor igual ou superior ao valor correspondente à outorga onerosa, condicionada à sua aceitação por parte do Município;

III - dação ao Município de Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPCAD, conforme disposto na lei que trata da transferência de potencial construtivo.

IV - execução de equipamentos urbanos.

**Art. 8º** O recolhimento do valor de outorga onerosa em moeda corrente se fará através de guia expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda

§1º O valor tratado no *caput* poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, desde que o montante de cada parcela seja superior R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

§ 2º Na opção de parcelamento, o proprietário do lote objeto de aquisição de potencial construtivo adicional precisará comprovar o pagamento total para solicitar o Habite-se ou Certidão de Construção de Edificação.

**Art. 9º** O Município poderá receber, como pagamento da aquisição de potencial adicional no lote, a execução de equipamentos urbanos, nos termos do artigo 12 da presente Lei, incluída a pavimentação de vias públicas e passeios, bem como a implantação ou reforma de praças e espaços públicos.

§ 1º 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.

§2º O valor da execução de equipamentos urbanos tratados no *caput* será



## PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

calculado pela secretaria municipal competente, observando-se a composição dos preços através de consulta às tabelas no Sistema Nacional e Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAP atualizadas, referidas ao Estado do Paraná ou outro indicar que venha a substituí-lo.

**Art. 10.** No caso de pagamento do valor da outorga onerosa através da dação de imóvel territorial, a avaliação obedecerá ao disposto no artigo 16 desta Lei.

**Parágrafo único.** Em caso de discordância da base de cálculo adotada pela repartição competente, é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, impugnação devidamente justificada, nos termos dos artigos 221 e seguintes da Lei Complementar 677/20007 – Código Tributário Municipal.

**Art. 11.** Os recursos auferidos com a concessão da outorga onerosa de potencial construtivo adicional no lote serão aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Complementar Federal n. 10.257/2001 – 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. 12.** Constituem equipamentos urbanos aqueles relacionados no artigo 2º, § 5º, da Lei Federal n. 6.766/1979, a saber:

- I – escoamento de águas pluviais;
- II – iluminação pública;
- III – esgotamento sanitário;



## PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

**IV** – abastecimento de água potável;

**V** – energia elétrica e domiciliar;

**VI** – vias de circulação.

**Art. 13.** O interessado em obter potencial construtivo adicional no lote, mediante outorga onerosa, deverá manifestar tal intenção em requerimento, discriminando a quantidade pretendida de potencial construtivo adicional no lote.

**§ 1º** No caso de aumento no coeficiente de aproveitamento do lote, o Município informará ao interessado, através de certidão, a quantidade de área e o valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) da outorga.

**§ 2º** A validade da certidão referida no § 1º deste artigo será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.

**Art. 14.** A concessão de aumento no potencial construtivo no lote será efetuada mediante autorização a ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo através de:

I - expedição de autorização para a utilização do coeficiente de aproveitamento adquirido, previamente à emissão do alvará de projeto e/ou de execução da obra, especificando a quantidade de metros quadrados de construção e/ou o número de pavimentos acrescidos, atendidas as exigências desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes.

II - emissão de CEPCAD, em que a concessão de aumento no coeficiente de aproveitamento é garantida ao proprietário, bem como nas hipóteses tratadas na lei de transferência de potencial construtivo.

**Art. 15.** Após efetuada a contrapartida, nos termos do inciso do art. 8º desta Lei, não haverá devolução, ficando porém assegurada a emissão do respectivo CEPCAD ao outorgado.

**Art. 16.** As avaliações referidas na presente Lei obedecerão aos parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Maringá, adotada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis *Inter-vivos* – ITBI.

**Parágrafo Único.** 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.

**Art. 17.** Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do



## PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Direito de Construir na ZE16 a União Federal, Estado e o Município, bem como suas respectivas autarquias e fundações.

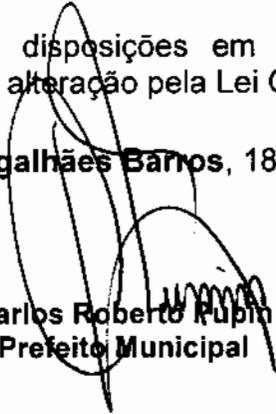
§ 1º O disposto no *caput* não se estende a entes privados quando houver qualquer tipo de parceria ou operação consorciada entre o poder público e a iniciativa privada.

§ 2º Caso haja projeto de construção em andamento relacionado a esses entes públicos na ZE16, eventual valor será, a partir da entrada em vigor desta Lei, imediatamente remido.

**Art. 18.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 19.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 941/2013 e sua alteração pela Lei Complementar 1.023/2015

**Paço Municipal Silvio Magalhães Barros**, 18 de fevereiro de 2016.

  
Carlos Roberto Pupin  
Prefeito Municipal

José Luiz Bovo  
Secretário Municipal de Gestão

Laércio Barbão  
Secretário Municipal de Planejamento  
e Urbanismo



**LEI COMPLEMENTAR N. 941**

Autor: Poder Executivo.

Dispõe sobre a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, bem como dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

**LEI COMPLEMENTAR:**

**Art. 1.º** Esta Lei regulamenta a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto na Lei Complementar n. 632/2006, que instituiu o Plano Diretor de Maringá, consoante o disposto nos artigos 133 a 138 e no artigo 221 da referida Lei.

**Art. 2.º** A outorga onerosa do direito de construir consiste na concessão pelo Município de potencial construtivo adicional em lote, assim entendido como o acréscimo no coeficiente máximo de aproveitamento e/ou na altura máxima de edificação estabelecidos para a zona a que pertence o mesmo, mediante contrapartida do seu proprietário ao Município.

**Art. 3.º** O potencial construtivo de um lote é dado pela seguinte fórmula.

$Pc = At \times Cm$ , onde:

Pc = Potencial construtivo

At = área total do lote

Cm = Coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote.

**Art. 4.º** A contrapartida de que trata o artigo 2.º desta Lei, a ser paga pelo proprietário do lote ao Município, será calculada conforme segue:

I – no caso de haver aumento apenas no coeficiente de aproveitamento, ao calculado através da seguinte fórmula:



pavimentos acrescidos, atendidas as exigências desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes.

**Art. 14.** A aquisição de coeficiente de aproveitamento será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel objeto de tais acréscimos.

**Art. 15.** Após formalizada a dação de imóvel ou o pagamento em moeda corrente ao Município para obtenção da outorga onerosa de que trata esta Lei, não haverá devolução, ficando porém assegurada a emissão do respectivo CEPCAD ao outorgado.

**Art. 16.** Integra e complementa a presente Lei, como ANEXO ÚNICO, o Quadro 01 que estabelece os limites de concessão de potencial construtivo adicional no lote, mediante outorga onerosa, por zonas, eixos ou setores especiais.

**Art. 17.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 18.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n. 908/2011.

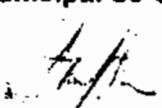
Paço Municipal Sílvio Magalhães Barros, 05 de abril de 2013.



**Carlos Roberto Pupin**  
Prefeito Municipal



**José Luiz Bovo**  
Secretário Municipal de Gestão



**Laércio Barbão**  
Secretário Municipal de Planejamento  
e Urbanismo

**LEI COMPLEMENTAR N. 1.023.**

**Autores: Vereadores.**

Acrescenta dispositivo na Lei Complementar n. 941/2013, para isentar do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir na ZE16 a União Federal e o Estado.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

**LEI COMPLEMENTAR:**

Art. 1.º Fica acrescido o artigo 8.º-A à Lei Complementar Municipal n. 941/2013, com o seguinte teor:

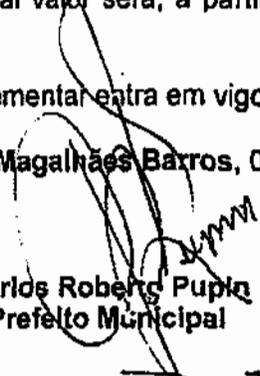
“Art. 8.º-A. Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir na ZE16 a União Federal e o Estado.

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.”  
(AC)

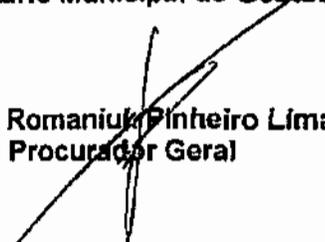
Art. 2.º Caso haja projeto de construção em andamento relacionado a esses entes públicos na ZE16, eventual valor será, a partir da entrada em vigor desta Lei, imediatamente remido.

Art. 3.º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Silvío Magalhães Barros, 03 de julho de 2015.

  
Carlos Roberto Pupin  
Prefeito Municipal

  
José Luiz Bovo  
Secretário Municipal de Gestão

  
Daniel Romaniuk Pinheiro Lima  
Procurador Geral