



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

LEI COMPLEMENTAR N. 1.351/2011

Regulamenta a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto na Lei Complementar n. 632/2006.

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

LEI COMPLEMENTAR: -

Art. 1º. 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 de 133 a 138 e no artigo 221 da referida Lei.

Art. 2º. A outorga onerosa do direito de construir constitui-se na concessão pelo Município de um aumento no potencial construtivo do 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 lote, mediante contrapartida do seu proprietário ao Município.

Art. 3º. A outorga onerosa do direito de construir pelo Município constitui um instrumento destinado a financiar a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

§ 1º. Consideram-se programas e projetos habitacionais de interesse social, para efeito desta Lei, aqueles destinados a proporcionar moradia para as famílias com renda mensal conjunta de até 6 (seis) salários mínimos.

§ 2º. Para fins de política habitacional, terão prioridade de atendimento as famílias com renda familiar mensal conjunta de até 3 (três) salários mínimos.

§ 3º. Os programas e projetos habitacionais de interesse social envolvem, além da moradia, as obras de infraestrutura e os equipamentos urbanos a ela vinculados.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

Pc = At x Cm, onde:

Pc = Potencial construtivo

At = área total do lote

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

Art. 5º. Para a obtenção da outorga, o interessado doará ao Município de Maringá simultaneamente à emissão do Alvará de Construção, imóvel urbano para ser utilizado em programa habitacional de interesse social, cujo valor deverá corresponder:

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

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

Vc = valor da outorga sobre o coeficiente;

Ca = coeficiente adicional a ser adquirido;

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

At = área do terreno;

Vm = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI;

II – no caso de haver aumento apenas na altura de edificação, ao calculado através da seguinte fórmula:

$$Vh = \frac{0,3 \times Ap}{Cm} \times Vm, \text{ ou: } Vh = \frac{0,3}{Cm} \times Ap \times Vm, \text{ sendo:}$$

Vh = valor da outorga sobre a altura;

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

Ap = área total construída do pavimento tipo;

Vt = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI;

III – no caso de aumento no coeficiente de aproveitamento e na altura de edificação, à soma dos valores calculados de acordo com os critérios estabelecidos nos incisos I e II deste artigo;

IV – no caso do aumento para a execução do terceiro pavimento no embasamento, ao calculado através da seguinte fórmula:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

Ve = valor da outorga para a execução do terceiro pavimento no embasamento;

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

Ae = área do terceiro pavimento a ser acrescido no embasamento;

Vm = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI;

Art. 6º. A outorga onerosa do direito de construir por aumento na altura de edificação incidirá até, no máximo, a cota de 650m, onde permitido, conforme o disposto no ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º. A altura de edificação referida no *caput* será medida da soleira da entrada principal da edificação no térreo até:

a) o topo do peitoril da última laje, excluídas as chaminés, caixa d'água e casa de máquinas, caso a área desse conjunto construtivo seja inferior a 20% (vinte por cento) da área do pavimento tipo;

b) o topo do peitoril da última laje, ou da caixa d'água, ou da casa de máquinas, valendo o que estiver situado na cota mais alta, caso a área desse conjunto ultrapasse 20% (vinte por cento) da área do pavimento tipo.

§ 2º. Na Área Horizontal Interna do Aeroporto Sílvio Name Jr., tal como estabelecida no Plano Diretor do referido aeródromo, a altura máxima de edificação será limitada à cota 590m (quinhentos e noventa metros) de altitude.

Art. 7º. Poderá ser concedida outorga onerosa para a edificação do terceiro pavimento no embasamento, desde que a altura deste último não ultrapasse 10,00m (dez metros), medida a partir da soleira da entrada principal da edificação no térreo até a platibanda e/ou a cumeeira do telhado do embasamento.

Art. 8º. O Município de Maringá poderá receber em moeda corrente o valor correspondente à outorga onerosa, parcelado em até 12 (doze) vezes, o qual será depositado na conta do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, conforme previsto na Lei Municipal n. 7.536, 21 de dezembro de 2006.

§ 1º. O valor a ser depositado em moeda corrente no FMHIS será calculado conforme os parâmetros estabelecidos no artigo 4º e incisos desta Lei.

§ 2º. O valor mínimo de cada parcela será de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Art. 9º. Será vedada a outorga onerosa do direito de construir:

I – nas zonas classificadas como Zona Residencial Um – ZR1;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

II – quando o imóvel territorial urbano a ser doado ao Município encontrar-se em quaisquer das seguintes situações:

- a) pertencer a Zona Residencial Um – ZR1;
- b) possuir dimensões inferiores às do lote padrão residencial do Município;
- c) estiver impedido de ocupação pelas legislações urbanística e ambiental vigentes;
- d) apresentar inadequação física cuja correção onere proibitivamente a sua ocupação;
- e) demandar investimentos em infraestrutura viária para torná-lo acessível ou aproveitável que inviabilize economicamente sua utilização;
- f) ter mais de 15% (quinze por cento) de sua área comprometida por faixas de proteção de fundos de vales, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica ou servidões diversas;
- g) estiver gravado por qualquer tipo de ônus;
- h) estiver ocupado por invasão.

Art. 10. O proprietário de terreno para o qual for concedida a outorga onerosa do direito de construir poderá adquirir coeficiente máximo de aproveitamento ou altura máxima de edificação até os limites estabelecidos no quadro abaixo:

ZONAS	altura máxima do embasamento (pavimento)	coeficiente máximo de aproveitam. sem outorga	coeficiente máximo de aproveitam. a ser adquirido	altura máxima de edificação sem outorga (m/pavimento)	altura máxima de edificação a ser adquirida (m/pavimento)
ZC	3	4,5	1,5	610m	40
ZCS	3	3,5	1	610m	40
ZE1	-	6	*	610m	40m
ZE16	-	1,4	3,1	térreo + 1 pav.	até 650m
ZE17	3	3,5	1	610m	40m
ZE18	3	1,4	3,1	610m	40m
ZR3	-	2,5	1	610m	40
ZR4	-	3,5	1	610m	40
ZR6	-	3,5	1	610m	40
ERA	-	1,4 a 3,5	3,1 a 1	até 610m	até 650m
ERB	-	1,4	2,1	610m	40 (**)
ERC	-	1,4	1,1	térreo + 1 pav.	3 pav.

Convenções:

(-) Vedada a edificação de embasamento.

(*) Vedada a outorga onerosa no coeficiente de aproveitamento do lote.

(**) Altura máxima de edificação definida pela Área Horizontal Interna do Aeroporto Sílvio Name Jr.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

Art. 11. Nas zonas em que for permitida a ocupação multifamiliar acima de 2 (dois) pavimentos, poderá ser concedido ao empreendedor aumento na altura de edificação sem a cobrança da outorga, desde que:

- a) tenha havido anteriormente aquisição de aumento no coeficiente de aproveitamento do terreno no mesmo empreendimento;
- b) seja feita redução proporcional na taxa de ocupação máxima do terreno;
- c) a altura da edificação não ultrapasse a cota de 650m (seiscentos e cinquenta metros), observado, quando aplicável, o § 2º do artigo 5º desta Lei.

Art. 12. Quando da aquisição de coeficiente de aproveitamento adicional, nos termos desta Lei, 50% (cinquenta por cento) do total, no mínimo, deverão ser adquiridos diretamente do Município, podendo o restante ser completado com potencial transferível de lote cedente de terceiros, de acordo com a lei que regula a Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 13. 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 - ITBI.

Parágrafo único. Nos 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. 14. O interessado em obter a outorga onerosa de coeficiente de aproveitamento e/ou de altura de edificação, deverá manifestar tal intenção no requerimento do Alvará de Construção anexo ao projeto arquitetônico e demais documentos exigidos pela legislação pertinente, observadas as seguintes condições:

I – no caso de edificação nova, a outorga onerosa, se admissível, obedecerá as exigências contidas nas leis complementares de Uso e Ocupação do Solo e de Edificações, e respectivas alterações, bem como nos dispositivos da presente Lei;

II – no caso de edificação existente, cujo proprietário deseje aumentar o coeficiente de aproveitamento e/ou a altura de edificação, a outorga onerosa poderá ser concedida, caso as condições estruturais e construtivas da edificação assim o permitam e sejam atendidas as exigências referidas na alínea “a” do artigo 11, além dos requisitos da legislação de prevenção contra incêndios, quando for o caso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

III – no caso de edificação existente em situação irregular, na data de publicação desta Lei, por ter ultrapassado em até 5% (cinco por cento) o coeficiente máximo de aproveitamento e/ou em até um pavimento a altura máxima de edificação, permitidos para a zona em que se localiza, a mesma poderá, a critério do Município, ser regularizada mediante aquisição da outorga, nos termos do artigo 7º da presente Lei, com a aplicação em dobro dos parâmetros estabelecidos nos artigos 4º e 5º desta Lei, naquilo que tiver excedido os parâmetros máximos da zona em que se situa a edificação.

Art. 15. A concessão de aumento no coeficiente de aproveitamento e/ou na altura de edificação será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelo órgão municipal incumbido da emissão de alvarás de projeto e construção, ouvido o órgão municipal de planejamento, através de:

I – emissão de Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPCAD em que a concessão de aumento no coeficiente de aproveitamento e/ou na altura de edificação é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes;

II – expedição de autorização especial para a utilização do coeficiente de aproveitamento e/ou da altura de edificação adquiridos, previamente à emissão do alvará de construção, 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;

Parágrafo único. A aquisição de coeficiente de aproveitamento e/ou de altura de edificação será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel objeto de tais acréscimos.

Art. 16. Após formalizada a doação de imóvel ao Município de Maringá ou depósito em moeda corrente à conta do FMHIS, para obtenção da outorga de que trata esta Lei, não haverá devolução, ainda que o requerente declare a desistência da referida outorga.

Art. 17. Os imóveis ou importâncias arrecadados com a outorga onerosa somente poderão ser empregados em programas ou projetos habitacionais de interesse social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

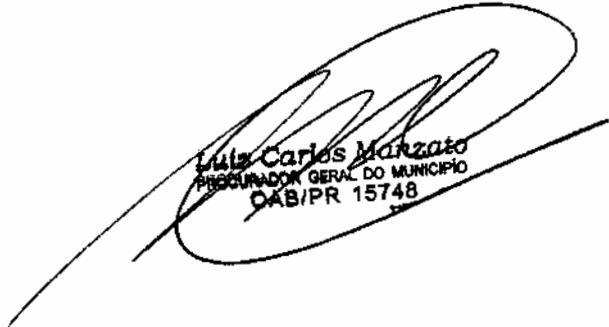
Art. 18. Os programas habitacionais de interesse social de que trata o artigo 3º desta Lei referem-se unicamente a empreendimentos novos.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares n. 760/2009 e n. 795/2010.

Paço Municipal Silvío Magalhães Barros, 20 de dezembro de 2011.


Silvío Magalhães Barros II
Prefeito Municipal


Luis Carlos Marzato
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/PR 15748