0654

Município de Maringá
Estado do Paraná

MENSAGEM DE LEI Nº 12/2013

Maringá, 26 de fevereiro de 2013.

Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei Complementar destinada a substituir a Lei Complementar nº 908/2012, que regulamentou o instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto nos artigos 133 a 138 e no artigo 221 da Lei Complementar nº 632/2006 - Plano Diretor de Maringá.

Certo de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da inclusa propositura, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.

CARLOS ROBERTO PUPIN
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.
ULISSES MAIA DE JESUS KOTSIFAS
DD. Presidente da Câmara Municipal de Maringá
N E S T A

Luiz Carlos Manzato
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/PR 15748

Município de Maringá
Estado do Paraná

LEI COMPLEMENTAR N. 1.403/2013

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° 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. 2° 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 potencial construtivo de um lote é dado pela seguinte fórmula:

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. 4° A contrapartida de que trata o artigo 2° 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:

$$Vc = \frac{At \times Ca}{Cm} \times Vm$$, ou: $$Vc = \frac{Ca}{Cm} \times At \times Vm$$, 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 noembasamento, ao calculado através da seguinte fórmula:

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

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. 5° O potencial construtivo adicional no lote, adquirido mediante outorga onerosa, poderá ser utilizado através do aumento na área computável, na altura de edificação e/ou na projeção da edificação sobre o solo.

§ 1° No caso de aumento na altura de edificação, o limite desta será definido pelas Áreas de Proteção Operacional do Aeroporto Sílvio Name Jr., conforme disposto no Código Brasileiro de Aeronáutica, instituído pela Lei Federal nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e sua legislação complementar.

§ 2° Para verificação da condição referida no § 1° deste artigo, a altura de edificação será medida da soleira da entrada principal da edificação no térreo até:

I) 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;

II) 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.

§ 3° Dentro da Área Horizontal Interna do Aeroporto Sílvio Name Jr, a altura máxima de edificação será limitada à cota 590m (quinhentos e noventa metros) de altitude.

§ 4° Poderá ser concedida outorga onerosa para a edificação do terceiro pavimento no embasamento, onde for permitido, desde que a altura deste último não ultrapasse 10,00m (dez metros), medidos a partir da soleira da entrada principal da edificação no térreo até a platibanda e/ou a cumeeira do telhado do embasamento.

§ 5. No caso de aumento na projeção da edificação no terreno, decorrente da aquisição de potencial adicional no lote, deverá ser respeitada a taxa máxima de ocupação do solo, estabelecida para a zona em que o mesmo se localiza.

Art. 7° É vedada a concessão de potencial construtivo adicional no lote nas zonas classificadas como Zona Residencial Um – ZR1 e Zona Residencial Dois – ZR2, exceção feita aos eixos residenciais que atravessam essas zonas.

Art. 8° A aquisição de potencial construtivo adicional no lote, mediante outorga onerosa, deverá obedecer aos limites estabelecidos no Quadro 01 do ANEXO ÚNICO da presente Lei.

Art. 9° 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.

§ 1°. A contrapartida pela outorga onerosa paga em moeda corrente poderá ser parcelada em até 12 (doze) vezes, desde que o valor mínimo de cada parcela seja superior a R$ 500,00 (quinhentos reais).

§ 2°. Na opção de parcelamento, o proprietário do lote objeto de aquisição de potencial construtivo adicional oferecerá em garantia imóvel de valor igual ou superior ao valor da outorga, cuja caução será liberada após o pagamento da última parcela.

§ 3°. Os imóveis territoriais urbanos recebidos pelo Município como contrapartida da outorga onerosa serão avaliados de acordo com os parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Maringá, adotada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 10. 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 n° 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), 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. 11. Constituem equipamentos urbanos aqueles relacionados no artigo 2º, § 5°, da Lei Federal 6766/1979, a saber:

I – escoamento de águas pluviais;

II – iluminação pública;

III – esgotamento sanitário;

IV – abastecimento de água potável;

V – energia elétrica e domiciliar;

VI – vias de circulação.

Art. 12. O Município poderá receber como pagamento da aquisição de potencial adicional no lote a execução de equipamentos urbanos, nos termos do artigo 11 da presente Lei, incluída a pavimentação de vias públicas e passeios.

Parágrafo único. 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.

Art. 13. O interessado em obter potencial construtivo adicional no lote, mediante outorga onerosa, deverá manifestar tal intenção em requerimento acompanhado dos documentos exigidos pela legislação pertinente, discriminando a quantidade pretendida de potencial construtivo adicional no lote.

§ 1°. O Município, através de certidão, informará ao interessado:

I – no caso de aumento no coeficiente de aproveitamento do lote: a quantidade de área e o valor do m² (metro quadrado) da outorga;

II – no caso de aumento na altura de edificação, o número de pavimentos a serem liberados;

III – no caso solicitação de aumento concomitante no coeficiente de aproveitamento e na altura de edificação: a quantidade de área e o valor do m² (metro quadrado), bem como o número de pavimentos da outorga;

§ 2°. A validade da certidão referida no § 1° 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 especial a ser expedida pelo órgão municipal incumbido da emissão de alvarás de projeto e construção, ouvidos os órgãos municipais de fazenda e planejamento, através de:

I – emissão de Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPCAD em que a concessão de aumento no coeficiente de aproveitamento, 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 adquirido, 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.

Art. 15. A aquisição de coeficiente de aproveitamento será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel objeto de tais acréscimos.

Art. 16. 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. 17. 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. 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 n° 908/2011.

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 26 de fevereiro de 2013.

CARLOS ROBERTO PUPIN
PREFEITO MUNICIPAL

Luiz Carlos Manzato
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/PR 15748

ANEXO ÚNICO

QUADRO 01
LIMITES DE CONCESSÃO POR OUTORGA ONEROSA DE AUMENTO NO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU NA ALTURA DE EDIFICAÇÃO NO LOTE

ZONAS	altura máxima do embasamento (pavimento)	coeficiente máximo de aproveitamento sem outorga (un)	coeficiente máximo de aproveitamento a ser adquirido (un)	altura máxima de edificação sem outorga (m/pav)	Altura de edificação a ser adquirida (m/pav)
ZC	3	4,5	1,5	610	40
ZCS	3	3,5	1	610	40
ZE1	-	6	(*)	610	40
ZE16	-	1,4	3,1	2	40
ZE17	3	3,5	1	610	40
ZE18	3	1,4	3,1	610	40
ZR3	-	2,5	1	Térreo + 7	Até 650
ZR4	-	3,5	1	610	40
ZR6	-	3,5	1	610	40
ERA	-	1,4 a 3,5	3,1 a 1	variável	Até 650
ERB	-	1,4	2,1	variável	Até 650
ERC	-	1,4	1,1	Térreo + 1	3
ECSA	-	1,8	2,3	Térreo + 1	40 (**)
SER	-	0,25	4,25	Térreo + 1	40 (**)

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.