

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ****MENSAGEM DE LEI Nº 36/2015**

Maringá, 15 de maio de 2015.

Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei Complementar destinada a isentar do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir na ZE16, a União Federal e o Estado.

Registre-se que a instituição de Outorga Onerosa do Direito de Construir no campo urbanístico visa atender aos interesses particulares e coletivos, estabelecidos pelo uso da propriedade de acordo com a sua função social e que venham a acarretar a valorização da unidade imobiliária com a qual o proprietário não colaborou, cumprindo a função social das mais-valias urbanísticas. Como contrapartida é cobrado um valor do particular, beneficiário, que é o preço público, o qual visa compensar uma possível sobrecarga na infraestrutura urbana, a teor do que disciplina o artigo 133 do Plano Diretor do Município - LCM 632/2006.

Destaque-se que o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir é uma faculdade conferida ao particular que intenta construir acima do coeficiente básico de aproveitamento.

A previsão de dispensa de pagamento da outorga é regradada de forma genérica no Estatuto das Cidades, artigo 30, inciso II, assim como, na LCM 632/2006, no artigo 136, inciso II. Tais normas mencionam que este tema deverá ser objeto de legislação municipal específica.

Exmo. Sr.
FRANCISCO GOMES DOS SANTOS
DD. Presidente da Câmara Municipal de Maringá
NESTA

8



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

A doutrina jurídica menciona que tal dispensa pode ser de ordem objetiva ou subjetiva. A dispensa de ordem objetiva se relaciona à localização do imóvel ou alguma característica física da região; já a ordem subjetiva, envolve o caso de se outorgar gratuitamente o solo criado a uma entidade sem fins lucrativos, ou para outro ente federativo¹.

No caso em exame os entes públicos federal e estadual ficam dispensados do pagamento da contrapartida ao município, posto que outro entendimento ocasionaria transferência de valor de um ente público a outro, afetando diretamente o orçamento destinado para a construção de edifícios públicos federais e estaduais.

Desta forma, não seria plausível exigir cobrança adicional, em favor do município, para melhor aproveitamento do uso de terrenos que foram doados pela própria União aos vários órgãos federais, estaduais e até mesmo municipais, que formarão no futuro o Centro Cívico de Maringá, especialmente para construção de fóruns federal e estadual.


Ademais, a isenção se restringe unicamente a uma zona especial, a ZE16, destinada a instalação do Centro Cívico, previsto na LCM 888/2011, artigo 7º, inciso VI, item 16.

Ressalte-se que a isenção objeto do Projeto de Lei Complementar encaminhado não se configura como renúncia de receita, posto que previsto no Estatuto da Cidade, assim como no Plano Diretor do Município.

Assim, a exigência de contrapartida não tem razão de existir quando o empreendedor é o próprio poder público, mesmo que de outra esfera de atuação, posto que, a futura construção dos fóruns federal e estadual vão trazer melhorias tanto aos órgãos que hoje estão precariamente instalados em vários pontos da cidade, assim como, para toda a sociedade que utiliza desse serviço público.

Espero, assim, contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da inclusa proposição, aproveitando o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.


CARLOS ROBERTO PUPIN
Prefeito Municipal


Daniel Romaniuk Pinheiro Lima
PROCURADOR GERAL
OAB/SP 46.285

¹CARDOSO, Fernanda Lousada. Direito Urbanístico – Leis nº 6.766/1979 e 10.257/2001 e MP 2.220/2001. Salvador, Bahia. Editora JusPODIVM. 2ª edição – ampliada, revisada e atualizada. 2010. p. 123/126.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

LEI COMPLEMENTAR No. 1.532/2015

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

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

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

Art. 4º. Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal Sílvio Barros, aos 15 de maio de 2015.

CARLOS ROBERTO PUPIN
Prefeito Municipal

Daniel Romaniuk Pinheiro Lima
PROCURADOR GERAL
OAB/PR 46.285



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:

19 de dezembro de 1986, e sua legislação complementar.

§ 2.º Para verificação da condição referida no § 1.º 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.º Dentro da Área Horizontal Interna do Aeroporto Silvio Name Jr., a altura máxima de edificação será limitada à cota 590m (quinhentos e noventa metros) de altitude.

§ 4.º 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.º 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. 6.º 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. 7.º 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. 8.º 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.º A contrapartida pela outorga onerosa paga em moeda corrente poderá

[Handwritten signature]



ser parcelada em até 12 (doze) vezes, desde que o valor mínimo de cada parcela seja superior a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

§ 2.º 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.º 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. 9.º 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. 10. Constituem equipamentos urbanos aqueles relacionados no artigo 2.º, § 5.º, da Lei Federal n. 6.766/1979, a saber:

- I – escoamento de águas pluviais;
- II – iluminação pública;
- III – esgotamento sanitário;
- IV – abastecimento de água potável;

3

5