Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

Procuradoria Geral do Município

PROJETO DE LEI 196/09

CÂMARA MUNICIPAL
Secretaria
Protocolado Sob Nº 627
Em 20 de 11 de 2009
Às 16:10 hs. Ass:

SÚMULA: Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista no Art. 121 e segs. da Lei Complementar nº 05/2006 - Plano Diretor – e dá outras providências.

Art.1º Regulamenta a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecida no Ar.121 e segs. da Lei Complementar nº 05/2006 – Plano Diretor do Município de Castro-PR, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 2º A Outorga do Direito de Construir, considerada como concessão de potencial construtivo adicional acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitindo para a zona ou eixo, somente poderá ser utilizada observando-se aos trâmites previstos nesta Lei.

Parágrafo Único O Município, através do órgão responsável pelo setor de Cultura e patrimônio histórico, poderá indicar imóveis tombados ou inventariados como patrimônio histórico ou de interesse de preservação, através de projetos apresentados pelo Município, para serem objeto da aplicação da contrapartida financeira.

Art. 3º A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação da edificação perante o órgão municipal competente, com apresentação do cronograma físico-financeiro, com justificativa fundamentada para o excesso construtivo.

Art. 4º O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir , considerando-se o valor da área adicional, será de:
1.- 15% (quinze por cento) para adicionais de até 30 % do potencial construtivo;
2.- 20% (vinte por cento) para adicionais de 31 a 50 % do potencial construtivo e
3.- 25% (vinte e cinco por cento) para adicionais acima de 50 % do potencial construtivo.

Parágrafo Único O cálculo do valor será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná - Sinduscon PR correspondente ao mês do requerimento e ao padrão do empreendimento.

Art. 5º Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, o interessado será intimado para pagamento da

APROVADO POR UNANIMIDADE
Em 15/12/2009

contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, bem como das despesas decorrentes.

Art. 6º 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 por ocasião do deferimento do pedido.

Parágrafo Primeiro Em casos excepcionais, com a devida análise da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, o valor da contrapartida poderá ser compensado diretamente em obras em imóveis do patrimônio público, em imóveis tombados ou inventariados como patrimônio histórico ou de interesse de preservação, através de projetos apresentados pelo Município ou pelo proprietário com aprovação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, acompanhando o beneficiário da outorga o cumprimento rigoroso do cronograma físico-financeiro apresentado.

Parágrafo Segundo O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira, considerado o disposto no parágrafo anterior como modalidade de pagamento, obedecerá ao formulário padrão a ser fixado pela Secretaria Municipal de Fazenda, em comum acordo com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 7º A expedição do alvará de aprovação da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira, conforme artigo anterior e seus parágrafos.

Parágrafo único O pedido de aprovação de edificação com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será indeferido ou cassado imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 8º Em caso de inobservância da destinação ou do uso do imóvel sobre o qual deferiu-se a outorga onerosa do direito de construir, aplicar-se-á multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da área outorgada, acrescido de juros e correção monetária até o efetivo pagamento, devendo o imóvel retornar à utilização pleiteada inicialmente, sob pena de agravamento da multa.

Art. 9º Durante a efetivação das obras, ultrapassada a área concedida na outorga, observado o máximo previsto na Lei nº 08/2006, far-se-á a cassação dos respectivos alvarás de aprovação de edificação e de execução e do certificado de conclusão de obra, bem como determinar-se-á 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.

Art.10 Em qualquer situação ou hipótese, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano procederá à análise da proposta apresentada,

encaminhando-a ao Conselho Municipal de Desenvolvimento, fornecendo-lhe 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, contidos no requerimento, para parecer conclusivo, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

Art. 11 A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, onde cabe ao proprietário requerer a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano o pedido de regularização.

Parágrafo único Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização aqueles que não possuírem alvará de construção ou certificado de vistoria de conclusão de obra.

Art. 12 O pedido de regularização, nestes casos, deverá ser avaliado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento 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:

I. o valor para regularização será de 5% (cinco por cento) do valor total do empreendimento; e

II.- 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.

Parágrafo único As construções que não obedecerem aos parâmetros urbanísticos, previstos no Projeto Arquitetônico aprovado, serão enquadrados nos valores previstos no "caput" e incisos deste Artigo.

Art.13 Os valores da contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir, observado o disposto no Estatuto das Cidades – Lei Nº 10.257/01 - Arts. 26 e 31, serão depositados no Fundo Municipal de Habitação, Infra-Estrutura e Transporte, instituído pelo Art. 169 da Lei Complementar nº 05/2006 – Plano Diretor.

Art.14 A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro -PR, em 16 de novembro de 2009.

MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI QUE REGULAMENTA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – ART. 121 E SEGS. DO PLANO DIRETOR – E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Plano Diretor – Lei Complementar nº 05/2006 – é o instrumento estratégico para o desenvolvimento municipal planejado, trazendo as normas de gestão para todo o território do Município, abrangendo novas figuras jurídicas , como a outorga onerosa do direito de construir – Art. 121 e segs.- pela qual se autoriza a construção acima do índice básico até o máximo construtivo indicado para a zona ou eixo de localização do imóvel. Ou seja – casos excepcionais, preservando-se o meio ambiente e as características de localização do imóvel, poderão ter permissão para o excesso construtivo, dentro dos índices máximos estabelecidos, com a devida fundamentação , com ônus, que é a compensação financeira do beneficiário aos cofres públicos, calculada sobre o excesso construtivo inicialmente autorizado. Condicionante para a realização da obra é o pagamento integral dos valores arbitrados, conforme cálculo que consta do texto apresentado.

Os valores arrecadados através da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados, através de fundo próprio, já instituído pelo Art. 169 da lei Complementar nº 05/2006 – Plano Diretor, nas situações previstas pelo Art. 26 do Estatuto das Cidades, permitindo-se análise de casos especiais em relação ao patrimônio de bens tombados, inventariados como de patrimônio histórico ou de interesse de preservação.

Esta permissão terá análise da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e estará sujeita ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento, buscando manter as normas gerais do Plano Diretor.

Com o exposto, justifica-se o presente Projeto de Lei, como se apresenta, salientando que este foi amplamente discutindo e analisado junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento, em reunião ordinária do dia 10 de novembro e em reunião extraordinária, convocada para esta finalidade, no dia 12 de novembro, sendo que o parecer deste órgão, conforme previsto no Art. 156 – III - Plano Diretor, segue em anexo.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro -PR, em 16 de novembro de 2009.

CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO
Afixado em Mural
De 24 / 11 / 2009
Até 21 / 12 / 2009
Bilmer

MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL