

# **LEI Nº 1.171**

**Data:** 14 de novembro de 2005.

**Súmula:** Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir e dá outras providências.

**A Câmara Municipal de Guaratuba, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:**

**Art. 1º.** A presente lei tem por objetivo regulamentar a Outorga Onerosa do Direito de Construir, ou seja, a concessão de potencial construtivo adicional, estabelecida nos termos do Plano Diretor do Município de Guaratuba.

**Art. 2º.** Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir hospitais, escolas, hotéis e pousadas e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda classificada de acordo com legislação específica.

**Art 3º.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerada como potencial construtivo adicional, somente poderá ser utilizado nas zonas residenciais ZR3, ZR4 e ZR5.

**Art. 4º.** A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação perante a Secretaria Municipal de Urbanismo, de acordo com a respectiva competência.

**Parágrafo único.** Não se aplica aos casos de solicitação de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação.

**Art. 5º.** Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, a Secretaria Municipal de Urbanismo intimará o interessado para pagamento da 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 acessórias e conexas cabíveis.

**Parágrafo único.** A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e, sempre que possível, divulgada em meio eletrônico.

**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 no mesmo prazo.

**§ 1º.** O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado com base na tabela do Anexo 1.

**§ 2º.** O cálculo do valor sobre a área adicional a ser construída 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.

**§ 3º.** A mudança da destinação ou do uso no cálculo do valor da contrapartida financeira ficará sujeita à aprovação do órgão competente da Secretaria Municipal de Urbanismo, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada no cálculo do novo valor. A cobrança da diferença referida será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso, observadas as demais disposições desta lei.

**§ 4º.** O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá o formulário padrão a ser fixado pela Secretaria Municipal de Fazenda, em comum acordo com a Secretaria Municipal de Urbanismo.

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

**Parágrafo único.** o pedido de aprovação de edificação com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será indeferido 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.** O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

**Parágrafo único.** O Secretário Municipal de Finanças e Planejamento, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

**Art. 9º.** Em caso de inobservância da destinação ou do uso, a Secretaria Municipal de Urbanismo procederá, no que couber, à cassação dos respectivos alvarás de aprovação de edificação e de execução e do certificado de conclusão de obra, bem como determinará 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 Urbanismo procederá à análise da proposta apresentada.

**Art. 11.** O monitoramento do estoque de potencial construtivo será efetuado pela Secretaria Municipal de Urbanismo a partir da data inicial de vigência da desta lei.

**Art. 12.** Caberá à Secretaria de Urbanismo fornecer ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente todos 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, concedido e executado, contidos no requerimento de aprovação de edificação, no ato de sua aprovação, no alvará de execução de obra, no certificado de conclusão de obra e outros conexos.

**Art. 13.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, onde cabe ao proprietário requerer a Secretaria Municipal de Urbanismo o pedido de regularização.

**§ 1º.** Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização àqueles que não possuírem alvará de construção ou conclusão de obra.

**§ 2º.** O valor para regularização será na conta corrente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

**§ 3º.** O Secretário Municipal de Fazenda, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

**Art. 14.** O pedido de regularização deverá ser avaliado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente 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 4% (quatro 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.

**Art. 15.** A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em 14 de novembro de 2005.

**MIGUEL JAMUR**  
Prefeito Municipal

## Anexo 1

TABELA: Valor de contrapartida da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo

Nota: \* deverão ser respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo de cada zona.

| Zona | Coeficiente de Aproveitamento - Básico | Coeficiente de Aproveitamento Adicional | Coeficiente Máximo de Aproveitamento da Zona | Valor da Contrapartida Financeira                |
|------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ZR3  | 1,0                                    | +1,0                                    | 2,0*                                         | 2,5% do valor da área adicional a ser construída |
| ZR4  | 1,0                                    | +2,0                                    | 3,0*                                         | 3,0% do valor da área adicional a ser construída |
| ZR5  | 1,0                                    | +3,0                                    | 4,0*                                         | 3,5% do valor da área adicional a ser construída |