



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

LEI Nº 1.440/2024, DE 17 DE JUNHO DE 2024

SÚMULA: Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Nova Laranjeiras e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA LARANJEIRAS, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, FABIO ROBERTO DOS SANTOS, PREFEITO MUNICIPAL, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE ME SÃO CONFERIDAS POR LEI, SANCIONO E MANDO PROMULGAR A SEGUINTE

LEI:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a regulamentação e aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme:

- I. artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- II. artigos 40 ao 46 da Lei do Plano Diretor Municipal de Nova Laranjeiras.

Art. 2º. Entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, para construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona de uso e ocupação do solo onde se situa o lote, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, configurando o Potencial Construtivo Adicional à edificação.

Art. 3º. Para os efeitos desta Lei, serão utilizadas as seguintes definições:

- I. **BENEFICIÁRIO:** empreendedor interessado em adquirir Potencial Construtivo Adicional por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II. **CONTRAPARTIDA FINANCEIRA:** valor em moeda corrente nacional pago pelo beneficiário para aquisição do Potencial Construtivo Adicional;
- III. **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** índice que, multiplicado pela área do lote, define o direito de construir do proprietário, considerando o estabelecido no artigo 13 da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano para as áreas não computáveis;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- IV. LOTE: parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público e descrita por documento legal;
- V. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: concessão, pelo Poder Executivo Municipal, de Potencial Construtivo Adicional, acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, por meio de contrapartida do beneficiário;
- VI. POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL: acréscimo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo para a zona de uso e ocupação do solo onde se situa o lote, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 4º. O interessado em obter potencial construtivo adicional, mediante Outorga Onerosa, deverá manifestar tal intenção em requerimento, discriminando:

- I. informações básicas sobre o empreendimento;
- II. cálculo do potencial construtivo a ser adquirido, em m² (metros quadrados);
- III. cópia atualizada da matrícula do imóvel no Cartório Registro de Imóveis competente;
- IV. certidões negativas de débitos tributários do imóvel.

§ 1º. A área de construção adicional a ser requerida pelo interessado não deve ser superior ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona de uso e ocupação onde se insere o imóvel.

§ 2º. Deverá ser efetuado pagamento da contrapartida, nos termos desta Lei, cujo valor do m² (metro quadrado) será informado pela Prefeitura Municipal através de emissão de guia.

§ 3º. A validade da guia referida no §2º deste artigo será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.

Art. 5º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser requerida ao órgão competente do Município simultaneamente com a solicitação da Análise do Anteprojeto, conforme exigências estabelecidas no Código de Obras.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§1º. Não se aplica à solicitação de Potencial Construtivo Adicional mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes da aprovação do Projeto Definitivo e respectivo Alvará de Construção.

§2º. Estando o projeto da edificação em condições de aprovação, o órgão competente do Município notificará o interessado a efetuar o pagamento da contrapartida financeira, sendo que a aprovação do Projeto Definitivo deverá observar os seguintes procedimentos:

- I. a aprovação do Projeto Definitivo ficará condicionada ao pagamento da contrapartida financeira;
- II. o pedido de aprovação do Projeto Definitivo com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será imediatamente indeferido em caso de não pagamento da contrapartida financeira.

§3º. Após a aprovação do Projeto Definitivo, o proprietário só poderá dar início à obra se obtiver o Alvará de Construção, conforme exigências estabelecidas no Código de Obras, e apresentar comprovante do pagamento integral da contrapartida financeira.

§4º. No caso de início das obras antes do pagamento da contrapartida financeira, o Alvará de Construção será cassado, com base nas disposições do Código de Obras e nas providências relativas ao pedido do respectivo Alvará de Construção.

Art. 6º. A contrapartida financeira será calculada pela seguinte fórmula: $CF = AE \times VT \times 0,12$, onde:

- I. CF: valor da contrapartida financeira em R\$ (reais);
- II. AE: área excedente a ser utilizada em m² (metros quadrados);
- III. VT: valor do metro quadrado do lote conforme o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em R\$ (reais).

Parágrafo único. Para fins de aplicação da fórmula acima, será considerado o valor do metro quadrado do lote estabelecido no Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 7º. O Potencial Construtivo Adicional no lote, adquirido mediante Outorga Onerosa, poderá ser utilizado através de:

- I. ampliação do segundo e terceiro pavimento, aumentando a base da edificação;
- II. aumento da área computável da torre da edificação.

Parágrafo único. A aquisição de Potencial Construtivo Adicional por Outorga Onerosa respeitará os demais parâmetros de ocupação do solo urbano definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 8º. A contrapartida financeira ao Município, por parte do proprietário adquirente de Potencial Construtivo Adicional no lote, deverá observar as seguintes condições:

- I. recolhimento, ao Município, em moeda corrente, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), do valor correspondente à Outorga Onerosa;
- II. o percentual excedente, quando houver, poderá ser pago mediante:
 - a) recolhimento, ao Município, em moeda corrente, do valor correspondente;
 - b) transferência, ao Município, de imóvel com valor igual ou superior ao valor correspondente, condicionada à sua aceitação pelo Município;
 - c) execução de obras de infraestrutura e/ou equipamentos comunitários e/ou urbanos.

§ 1º. O recolhimento do valor da Outorga Onerosa em moeda corrente se fará através de guia expedida pelo órgão competente do Município.

§ 2º. O valor da Outorga Onerosa poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, desde que o montante de cada parcela seja superior 100 UFM (Unidade Fiscal do Município).

§ 3º. Na opção de parcelamento, o proprietário do lote objeto de aquisição de Potencial Construtivo Adicional precisará comprovar o pagamento total para solicitar a aprovação do Projeto Definitivo e respectivo Alvará de Construção.

Art. 9º. Após pagamento da contrapartida, nos termos do art. 8º desta Lei, não haverá devolução, ficando, porém, assegurada a emissão do respectivo Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CPCA) ao outorgado.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 10º. A concessão do Potencial Construtivo Adicional no lote será efetuada mediante expedição do Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CPCA), por parte do órgão competente do Município, em até 15 (quinze) dias contados do pagamento integral da contrapartida financeira.

Parágrafo único. O Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CPCA) deverá conter:

- I. identificação do empreendedor;
- II. endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o Potencial Construtivo Adicional;
- III. valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;
- IV. eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;
- V. Potencial Construtivo Adicional adquirido, em m² (metros quadrados);
- VI. assinatura do Prefeito Municipal.

Art. 11º. No caso de pagamento do valor da Outorga Onerosa através da execução de equipamentos comunitários, equipamentos urbanos ou infraestrutura urbana, considera-se:

- I. constituem equipamentos urbanos aqueles relacionados no artigo 2º, §5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a saber:
 - a) drenagem de águas pluviais;
 - b) iluminação pública;
 - c) esgotamento sanitário;
 - d) abastecimento de água potável;
 - e) energia elétrica pública e domiciliar;
 - f) vias de circulação.
- II. a execução de obras de infraestrutura urbana inclui:
 - a) pavimentação e/ou recapeamento asfáltico de vias públicas;
 - b) construção e/ou reforma de calçadas;
 - c) implantação e/ou reforma de praças e espaços públicos.
- III. para viabilizar a opção referida no caput, deverá haver equiparação entre o valor da Outorga Onerosa e o custo dos equipamentos comunitários, equipamentos urbanos ou



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

infraestrutura urbana a serem implantados, visando assegurar o equilíbrio financeiro da operação;

- IV. o valor da execução de equipamentos comunitários, equipamentos urbanos ou infraestrutura urbana tratados no caput será calculado pelo órgão competente do Município, observando-se a composição dos preços através de consulta às tabelas no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAP atualizadas, referidas ao Estado do Paraná ou outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 12º. No caso de pagamento do valor da Outorga Onerosa através da transferência, ao Município, de imóvel territorial, a avaliação obedecerá aos parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Nova Laranjeiras, adotada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Intervivos (ITBI).

§1º. Para 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.

§2º. Em caso de discordância da base de cálculo adotada pela repartição competente, é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, impugnação devidamente justificada, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 13º. Os recursos auferidos com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento, para aplicação nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), 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.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 14º. Poderá ser permitida a utilização do Coeficiente de Aproveitamento Máximo sem contrapartida financeira para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 15º. Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir a União, o Estado e o Município, bem como suas respectivas autarquias e fundações.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se estende a entes privados quando houver qualquer tipo de parceria ou operação consorciada entre o poder público e a iniciativa privada.

Art. 16º. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal Desenvolvimento – CMD, caso se verifique adensamento excessivo, possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura urbana ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 17º. O monitoramento dos estoques de potencial construtivo e dos impactos na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da Outorga Onerosa será efetuado permanentemente pelo órgão competente do Município, que deverá tornar-se públicos relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Art. 18º. Integra esta Lei:

Anexo I – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Sede;

Anexo II – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Distrito Guarai;

Anexo III – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Distrito Guaraní;

Anexo IV – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Distrito Rio da Prata.

Art. 19º. Essa Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Laranjeiras/PR.


FABIO ROBERTO DOS SANTOS
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

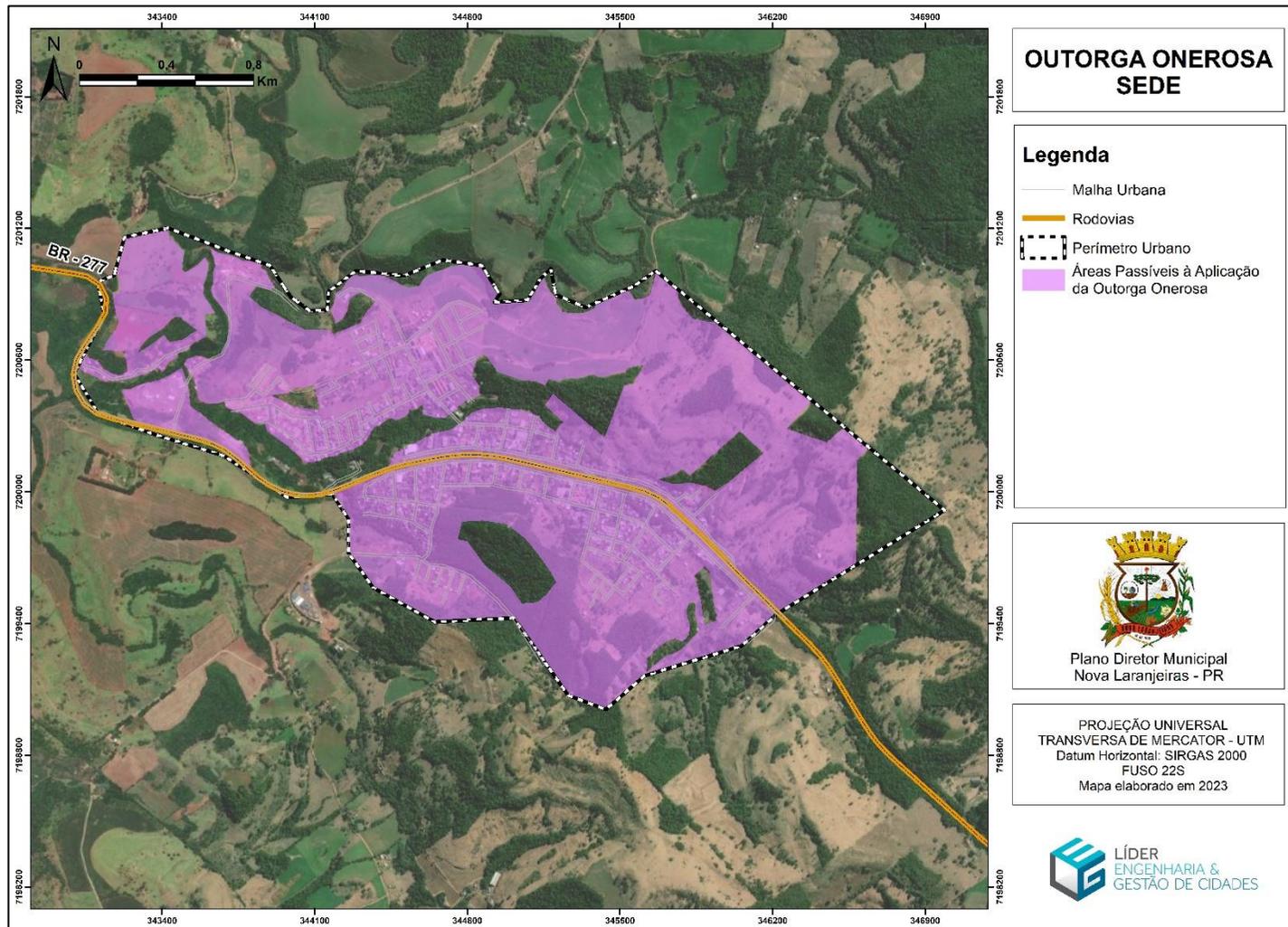
CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

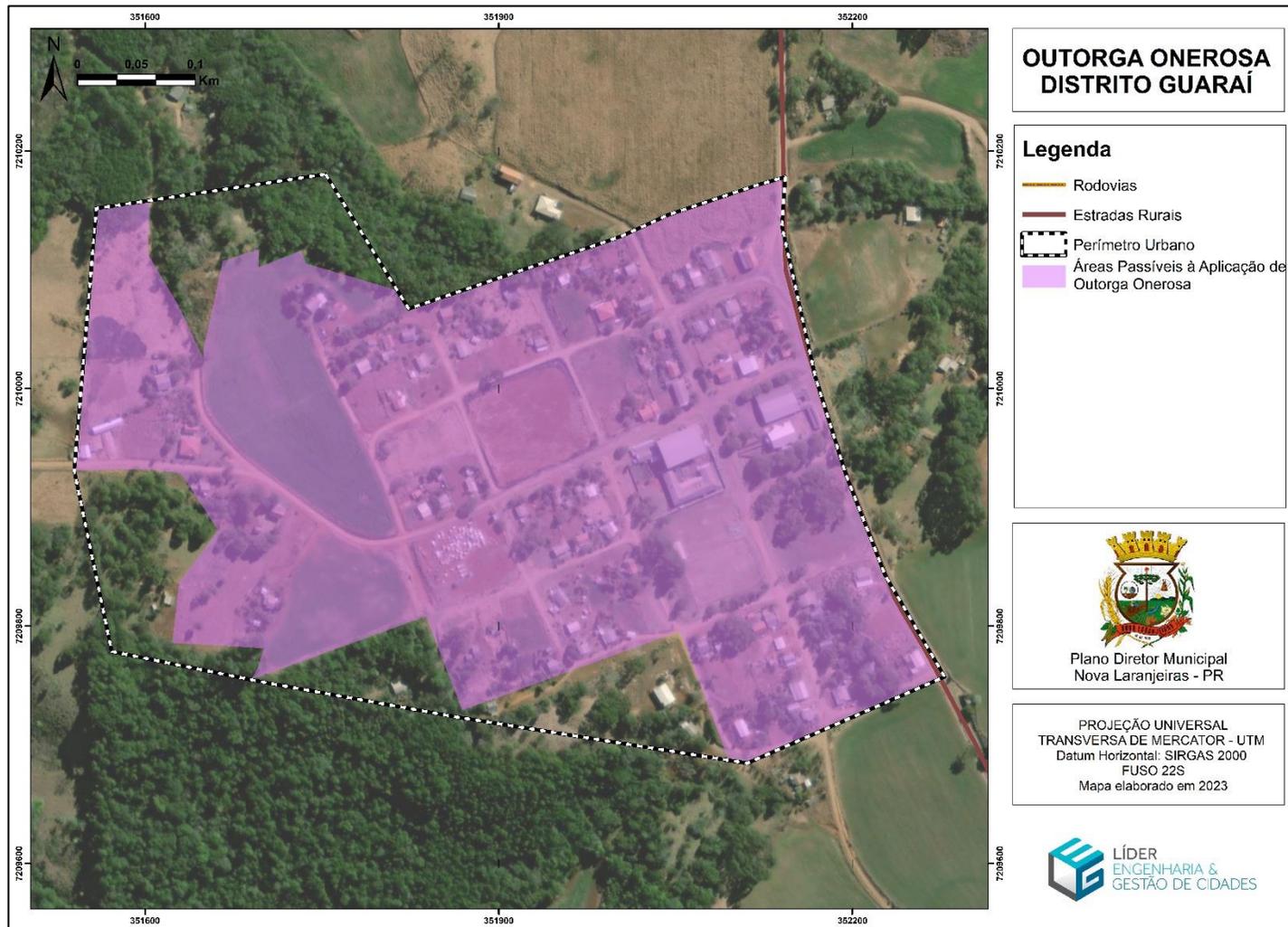
Fone: (42) 3637-1148

ANEXOS

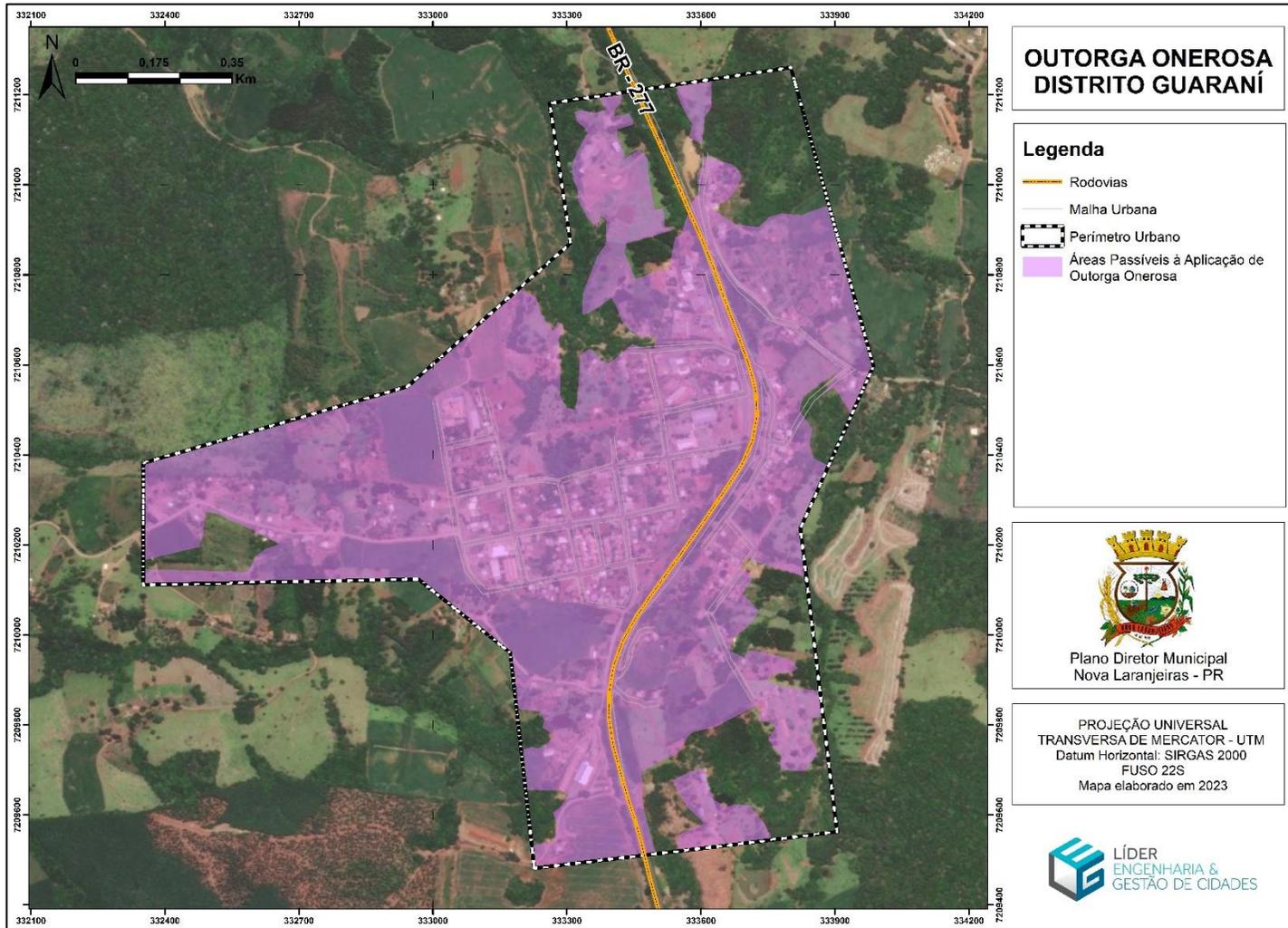
Anexo I – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Sede



Anexo II – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Distrito Guarai



Anexo III – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Distrito Guarani



Anexo IV – Mapa de Áreas Passíveis a Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – Distrito Rio da Prata

