



LEI COMPLEMENTAR N. 1.064.

Autoria: 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 dispõe sobre a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto nos artigos 28 a 31 da Lei Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município de Maringá.

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 da edificação estabelecido para a zona a que pertence o mesmo, mediante contrapartida do seu proprietário ao Município.

Art. 3.º O potencial construtivo adicional no lote, adquirido mediante outorga onerosa, poderá ser utilizado através de:

- I – aumento do terceiro pavimento do embasamento;
- II – aumento da área computável da torre da edificação.

Parágrafo único. A aquisição de potencial construtivo adicional por outorga onerosa respeitará os parâmetros máximos de ocupação do embasamento e da torre da edificação definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 4.º O potencial construtivo de um lote é dado pela seguinte fórmula:



LEI COMPLEMENTAR N. 1.064.

Pc = At x Cm, onde:

Pc = potencial construtivo, em m² (metro quadrado);

At = área total do lote, em m² (metro quadrado);

Cm = coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote, adimensional.

Art. 5.º A contrapartida de que trata o artigo 2.º desta Lei, a ser paga pelo proprietário do lote ao Município, será calculada através da seguinte fórmula:

$$Vc = \frac{A_t \times Ca \times Vm}{Cm}, \text{ sendo:}$$

Vc = valor da outorga sobre o coeficiente, em R\$ (reais);

At = área do terreno, em m² (metro quadrado);

Ca = coeficiente adicional a ser adquirido, adimensional;

Vm = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m² (reais por metro quadrado);

Cm = coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote, adimensional.

§ 1.º No caso do aumento para a execução do terceiro pavimento no embasamento, a contrapartida será calculada através da seguinte fórmula:

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

Ve = valor da outorga sobre o embasamento, em R\$ (reais);

Ae = área da planta do embasamento, em m² (metro quadrado);

Vm = valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo do ITBI, em R\$/m² (reais por metro quadrado);

Cm = coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote, adimensional.

§ 2.º No caso de aumento para execução de terceiro pavimento em conjunto com as demais formas de aumento do potencial construtivo em um mesmo lote, serão observadas as duas formas de cálculo, respectivamente.

Art. 6.º Sobre o valor da outorga onerosa a ser pago, calculada conforme o disposto no *caput* do artigo 5.º desta Lei, será concedido desconto, em função da redução da taxa de ocupação da torre, conforme as seguintes condições:



LEI COMPLEMENTAR N. 1.064.

I – para redução, em percentual, compreendida entre 0 (zero) a 50% (cinquenta por cento), contida no zoneamento do lote em questão, o desconto deverá ser calculado através da seguinte equação:

$$\text{Desc.} = \left[0,50 \times \left(1 - \frac{\text{Txocup}}{\text{Txocupzon}} \right) + 0,25 \right] \times 100 \quad , \text{ sendo:}$$

Desc. = desconto concedido, em % (percentual);

Txocup. = taxa de ocupação da torre definida em projeto, em % (percentual);

Txocupzon. = taxa de ocupação da torre para o zoneamento a que pertence o lote.

II – para redução, em percentual, acima de 50% (cinquenta por cento), contida no zoneamento do lote em questão, o desconto será sempre de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da outorga onerosa (Vc), calculada conforme o *caput* do artigo 5.º desta Lei.

Art. 7.º A contrapartida ao Município, por parte do proprietário adquirente de potencial construtivo adicional no lote, deverá observar as seguintes condições:

I – 50% (cinquenta por cento), no mínimo, do valor correspondente à outorga onerosa deverão ser pagos por meio de dação ao Município de Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPCAD, conforme disposto na lei que trata da transferência de potencial construtivo;

II – o percentual eventualmente excedente poderá ser pago mediante:

a) recolhimento ao Município, em moeda corrente, do valor correspondente;

b) dação ao Município de imóvel territorial com valor igual ou superior ao valor correspondente, condicionada à sua aceitação por parte do Município;

c) execução de equipamentos urbanos.

Art. 8.º O recolhimento do valor da outorga onerosa em moeda corrente se fará através de guia expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda.



LEI COMPLEMENTAR N. 1.064.

§ 1.º O valor tratado no *caput* poderá ser parcelado em até 12 (doze) vezes, desde que o montante de cada parcela seja superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

§ 2.º Na opção de parcelamento, o proprietário do lote objeto de aquisição de potencial construtivo adicional precisará comprovar o pagamento total para solicitar o Habite-se ou Certidão de Construção de Edificação.

Art. 9.º O Município poderá receber, como pagamento da aquisição de potencial adicional no lote, a execução de equipamentos urbanos, nos termos do artigo 12 da presente Lei, incluída a pavimentação de vias públicas e passeios, bem como a implantação ou reforma de praças e espaços públicos.

§ 1.º 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.

§ 2.º O valor da execução de equipamentos urbanos tratados no *caput* será calculado pela secretaria municipal competente, 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. 10. No caso de pagamento do valor da outorga onerosa através da dação de imóvel territorial, a avaliação obedecerá ao disposto no artigo 16 desta Lei.

Parágrafo único. Em caso de discordância da base de cálculo adotada pela repartição competente, é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, impugnação devidamente justificada, nos termos dos artigos 221 e seguintes da Lei Complementar n. 677/2007 – Código Tributário Municipal.

Art. 11. 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 Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, a saber:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;



LEI COMPLEMENTAR N. 1.064.

- 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. 12. 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;
- V – energia elétrica e domiciliar;
- VI – vias de circulação.

Art. 13. O interessado em obter potencial construtivo adicional no lote, mediante outorga onerosa, deverá manifestar tal intenção em requerimento, discriminando a quantidade pretendida de potencial construtivo adicional no lote.

§ 1.º No caso de aumento no coeficiente de aproveitamento do lote, o Município informará ao interessado, através de certidão, a quantidade de área e o valor do m² (metro quadrado) da outorga.

§ 2.º A validade da certidão referida no § 1.º deste artigo será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.



LEI COMPLEMENTAR N. 1.064.

Art. 14. A concessão de aumento no potencial construtivo no lote será efetuada mediante autorização a ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo através de:

I – expedição de autorização para a utilização do coeficiente de aproveitamento adquirido, previamente à emissão do alvará de projeto e/ou de execução da obra, 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.

II – emissão de CEPCAD, em que a concessão de aumento no coeficiente de aproveitamento é garantida ao proprietário, bem como nas hipóteses tratadas na lei de transferência de potencial construtivo.

Art. 15. Após efetuada a contrapartida, nos termos dos incisos do art. 7.º desta Lei, não haverá devolução, ficando porém assegurada a emissão do respectivo CEPCAD ao outorgado.

Art. 16. As avaliações referidas na presente Lei obedecerão aos parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Maringá, adotada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis *Inter-vivos* – ITBI.

Parágrafo único. 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.

Art. 17. Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir na ZE16 a União Federal, Estado e o Município, bem como suas respectivas autarquias e fundações.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua



publicação.

LEI COMPLEMENTAR N. 1.064.

Art. 19. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n. 941/2013 e sua alteração pela Lei Complementar n. 1.023/2015

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 13 de julho de 2016.

**Carlos Roberto Pupin
Prefeito Municipal**

**José Luiz Bovo
Secretário Municipal de Gestão**

**Laércio Barbão
Secretário Municipal de
Planejamento e Urbanismo**