



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

PROJETO DE LEI Nº 36 – INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO - “LEI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR”

Regulamenta a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Concessão de Prêmios às Atividades Classificadas como Hotéis e Pousadas e aos Programas Habitacionais de Interesse Social.

A Câmara Municipal de Matinhos aprovou e eu, nas formas da Lei Orgânica do Município e na condição de prefeito municipal, sanciono a seguinte Lei complementar:

Art. 1º - A outorga onerosa do direito de construir, assim como os prêmios relativos ao coeficiente de aproveitamento - destinados às atividades classificadas como hotéis e pousadas e aos Programas Habitacionais de Interesse Social - obedecerão ao regulamento aprovado pela presente lei.

TÍTULO I DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO I

Das Especificações para a Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 2º - A edificação em solo urbano, nos quais instituem-se o Setor ou as Zonas de ocupação urbana, deverá ocorrer de forma que seja garantido o potencial construtivo igual a uma vez a área do lote em qualquer Setor ou Zona Urbana.

Parágrafo único: As Áreas definidas como de Controle Ambiental, nas quais estão incluídas as Zonas de Conservação Ambiental – ZCAs, Zona de Uso Restrito – ZUR e Zona de Restrição Máxima – ZRM, o coeficiente de aproveitamento terá o valor que mais se adequar às funções de conservação ambiental e de restrições ao uso e ocupação do solo conforme definido na presente Lei.

Art. 3º - O potencial construtivo poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, de acordo com o permitido para cada Setor ou Zona Urbana, não podendo exceder ao coeficiente de aproveitamento total de 3,8.



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

Art. 4º - A outorga onerosa do direito de construir é possível para os seguintes Setores ou Zonas Urbanas:

- I. Setor Especial Industrial (SEI);
- II. Zona Residencial 1 - ZR1;
- III. Zona Residencial 2 - ZR2;
- IV. Zona Residencial 3 - ZR3;
- V. Zona Central - ZC;
- VI. Zona Balneária 2 - ZB 2; e
- VII. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Art. 5º - O Setor Especial Industrial (SEI) é caracterizado pelo espaço urbano reservado às indústrias não poluentes, cujo licenciamento será precedido de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV - para edificações com área igual ou superior a 1000,00m² (mil metros quadrados).

Parágrafo único: Para este Setor, o coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, podendo chegar ao valor máximo de coeficiente de aproveitamento igual a 1,5.

Art. 6º - A Zona Residencial 1 (ZR1) é caracterizada como zona de uso habitacional, independente de densidade populacional, permitidas edificações com 3 (três) pavimentos mediante aquisição onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo único: Para esta Zona, o coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, podendo chegar ao valor máximo de coeficiente de aproveitamento igual a 1,3.

Art. 7º - A Zona Residencial 2 (ZR2) é caracterizada como zona de uso habitacional, independente de densidade populacional, permitidas edificações com 4 (quatro) pavimentos mediante aquisição onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo único: Para esta Zona, o coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, podendo chegar ao valor máximo de coeficiente de aproveitamento igual a 2,1.

Art. 8º - A Zona Residencial 3 (ZR3) é caracterizada como zona de uso habitacional, independente de densidade populacional,



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

permitidas edificações com 6 (seis) pavimentos mediante aquisição onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo único: Para esta Zona o coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, podendo chegar ao valor máximo de coeficiente de aproveitamento igual a 2,4.

Art. 9º - A Zona Central (ZC) é caracterizada como zona de uso comercial e serviços, permitidas edificações com 3 (três) pavimentos mediante aquisição onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo único: Para esta Zona, o coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, podendo chegar ao valor máximo de coeficiente de aproveitamento igual a 2,4.

Art. 10º - A Zona Balneária 2 (ZB2) é caracterizada como zona de uso habitacional com caráter de veraneio, pousadas e complexos hoteleiros, permitindo construções com até 10 (dez) pavimentos mediante a aquisição onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo único: Para esta Zona, o coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, podendo chegar ao valor máximo de coeficiente de aproveitamento igual a 3,8.

Art. 11- A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é caracterizada como zona de uso habitacional de interesse social e regularização fundiária para ocupações consolidadas, permitindo construções com até 4 (quatro) pavimentos mediante a aquisição onerosa de potencial construtivo.

Parágrafo único: Para esta Zona, o coeficiente de aproveitamento poderá ser majorado mediante a outorga onerosa do direito de construir, podendo chegar ao valor máximo de coeficiente de aproveitamento igual a 2,4.

Art. 12 - Para a outorga onerosa do direito de construir, devem sempre ser respeitados os usos permitidos e permissíveis e os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada Setor ou Zona da cidade, expressos nas Tabelas 01 e 02, parte integrante da Lei de Zoneamento, Uso e ocupação do Solo Urbano.



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

CAPÍTULO II

Dos Parâmetros Técnicos para a Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 13 – No cálculo do valor total em Reais da outorga do direito de construir, serão considerados o número de pavimentos a serem outorgados e o total de pavimentos permitido para o Setor ou Zona considerada, o valor do lote conforme a Planta Genérica de Valores, o Valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil para o Estado do Paraná, a área total a ser outorgada para edificar e o dispositivo de variação de valor.

§ 1º - A fórmula para o cálculo da aquisição onerosa de potencial construtivo será aplicada de acordo com os seguintes parâmetros:

$$VT = \frac{(NP1 \times V\text{lote})}{NP2} + (0,08 \times CUB \times AT \times DVV)$$

Onde:

VT - Valor total em Reais da outorga do direito de construir.

NP1 - Número de pavimentos a serem outorgados.

NP2 - Número total de pavimentos permitido para a Zona considerada.

Vlote - Valor obtido através da multiplicação da área do lote pelo valor do m² constante na Planta Genérica de Valores – PGV.

CUB - Valor do Custo Unitário Básico da Construção Civil para o Estado do Paraná do mês anterior ao da aquisição do potencial construtivo.

AT - Área total a ser outorgada para edificar.

DVV - Dispositivo de Variação de Valor.

§ 2º - Os valores constantes da Planta Genérica de Valores devem ser revistos a cada 2 (dois) anos.

§ 3º - O Dispositivo de Variação de Valor será igual a 2 (dois).

§ 4º - O Dispositivo de Variação de Valor - DVV poderá ser alterado através de Lei Municipal específica, não podendo seu valor ser inferior 1,0 (um).

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos Administrativos para a Outorga Onerosa do Direito de Construir



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

Art. 14 - A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia apreciação pelos órgãos municipais competentes, por meio de processo próprio, encaminhado a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, o qual deverá conter a seguinte documentação:

- I. Requerimento solicitando a aquisição onerosa de potencial construtivo devendo conter os seguintes dados:
 - a) Planta de situação do lote, mostrando a zona urbana no qual o mesmo está inserido;
 - a) Uso da edificação;
 - b) Área a ser acrescida;
 - c) Coeficiente de aproveitamento a ser comprado;
 - d) Número de pavimentos a ser acrescido.
- II. Registro de imóveis e consulta amarela atualizada (com validade de 90 dias) do lote para o qual será comprado o potencial construtivo.

Art. 15 - O processo sobre a outorga onerosa do direito de construir obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

- I. Será encaminhado para a Coordenadoria de Planejamento Urbano, para análise de viabilidade, cabendo a esta Coordenadoria:
 - a) Verificação da documentação entregue;
 - b) Análise dos parâmetros máximos solicitados e o cumprimento das condições estabelecidas pela legislação municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.
- II. Após essa análise prévia realizada pela Coordenadoria o processo será encaminhado ao interessado dando ciência ao requerente.
- III. No caso de parecer favorável do órgão competente, a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente solicitará ao requerente o envio dos Projetos para a análise, de acordo com o estipulado no Código de Obras, Capítulo II – Das Normas Administrativas, Seção IV – Da Aprovação dos Projetos.
- IV. Para lotes em que ocorra a construção de edificação de 3 (três) ou mais pavimentos será obrigatória a apresentação da anuência prévia do Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense, entregue em conjunto com os Projetos.
- V. Mediante os Projetos, sendo o parecer favorável, a Coordenadoria estabelecerá o valor para a compra do potencial

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

construtivo emitindo uma Guia de Recolhimento da Taxa em 3 (três) vias, que deverá ser paga em banco e entregue duas vias para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, que por sua vez encaminhará uma cópia ao Conselho do Litoral.

- VI. Uma vez expedida a Guia de Recolhimento pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, o interessado pela compra do potencial construtivo terá prazo máximo de 90 (noventa) dias para efetuar o recolhimento do taxa.
- VII. Ficando comprovado o pagamento da taxa a Coordenadoria deverá elaborar a Certidão de Compra de Potencial Construtivo em 3 (três) vias a qual deverá constar:
- a) Nome do proprietário e sua identificação;
 - b) Endereço do imóvel a receber o aumento do potencial construtivo e seu número de cadastro;
 - c) Área a ser acrescida;
 - d) Número de pavimentos a serem acrescidos;
 - e) Coeficiente de aproveitamento majorado;
 - f) Uso da edificação;
 - g) Condições para a expedição do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria de Obras.

TÍTULO II DA CONCESSÃO DE PRÊMIOS

Art. 16 - As atividades classificadas como hotéis e pousadas, bem como os lotes destinados aos Programas Habitacionais de Interesse Social, mediante Consulta Prévia ao Conselho do Litoral e Prefeitura Municipal, poderão obter como prêmio um coeficiente de aproveitamento igual uma vez a área do lote(s), além do coeficiente 1,0 (um) existente, desde que respeitados os demais parâmetros construtivos para o Setor ou Zona em que se localiza.

CAPÍTULO I Das Especificações para as Atividades Classificadas como Hotéis e Pousadas

Art. 17 - Para receber os prêmios estipulados no Artigo 16 da presente Lei, os Hotéis e Pousadas devem conter, pelo menos, os compartimentos, ambientes ou locais definidos pelo Código de Obras, Capítulo X - Normas Específicas dos Tipos de Edificações, Seção V - Edificações Comerciais, de Serviços e Industriais, Subseção V - Edificações Destinadas à Hospedagem, que são:



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

- I. Recepção ou espera;
- II. Quartos de hóspedes;
- III. Instalações sanitárias;
- IV. Acesso e circulação de pessoas;
- V. Serviços;
- VI. Acesso e estacionamento de veículos.

Parágrafo único: Para os hotéis é necessária também a existência de salas de estar ou de visitas, local para refeições, copa, cozinha, despensa, lavanderia, vestiário de empregados e escritório para o encarregado do estabelecimento.

CAPÍTULO II

Das Especificações para os Programas Habitacionais de Interesse Social

Art. 18 - Consideram-se Programas Habitacionais de Interesse Social aqueles destinados às populações com renda familiar não superior a 3 (três) salários mínimos, promovidos pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, compreendendo esses programas não apenas a habitação, como também a infra-estrutura e os equipamentos públicos comunitários a eles vinculados.

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos Administrativos para a Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 19 - A concessão de prêmios às atividades classificadas como hotéis e pousadas, bem como aos lotes destinados aos Programas Habitacionais de Interesse Social dependerá da prévia apreciação pelos órgãos municipais competentes, por meio de processo próprio, encaminhado a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. Este processo deverá conter a seguinte documentação:

- I. Requerimento solicitando a concessão de prêmios devendo conter os seguintes dados:
 - a) Planta de situação do lote, mostrando a zona urbana no qual o mesmo está inserido;
 - b) Uso da edificação;
 - c) Área a ser acrescida;
 - d) Coeficiente de aproveitamento a ser acrescido, sendo no máximo 1,0 (um).

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

- II. Registro de imóveis e consulta amarela atualizada (com validade de 90 dias) do lote para o qual se requer a concessão de prêmios.

Art. 20 - O processo sobre a concessão de prêmios obedecerá aos seguintes procedimentos administrativos:

- I. Será encaminhado para a Coordenadoria de Planejamento Urbano, para análise de viabilidade, cabendo a esta Coordenadoria:
 - a) Verificação da documentação entregue;
 - b) Análise dos parâmetros máximos solicitados e o cumprimento das condições estabelecidas pela legislação municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.
- II. A Coordenadoria deverá dar ciência ao requerente do parecer.
- III. No caso de parecer favorável do órgão competente, a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente solicitará ao requerente o envio dos Projetos para a análise, de acordo com o estipulado no Código de Obras, Capítulo II – Das Normas Administrativas, Seção IV – Da Aprovação dos Projetos.
- IV. Para lotes em que ocorra a construção de edificação de 3 (três) ou mais pavimentos será obrigatória a apresentação da anuência prévia do Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense, entregue em conjunto com os Projetos.
- V. Mediante os Projetos, após essa segunda etapa de análise realizada pela Coordenadoria, o processo será encaminhado para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, a qual deverá dar ciência ao requerente do parecer.
- VI. Sendo o parecer favorável a Coordenadoria deverá elaborar a Certidão de Concessão de Prêmio em 03 (três) vias a qual deverá constar:
 - a) Nome do proprietário e sua identificação;
 - b) Endereço do imóvel a receber o prêmio sobre o potencial construtivo e seu número de cadastro (indicação fiscal);
 - c) Área a ser acrescida;
 - d) Número de pavimentos a serem acrescidos;
 - e) Coeficiente de aproveitamento majorado;
 - f) Uso da edificação;
 - g) Condições para a expedição do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria de Obras.

Art. 21 – A partir da Certidão de Concessão de Prêmio o requerente terá prazo máximo de 180 dias para iniciar as obras, sob a pena de perda do prêmio adquirido.



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
MATINHOS PARANÁ BRASIL 2006 – LEI DA OUTORGA ONEROSA

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22 – O proprietário poderá - antes do início das obras - dar entrada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente em outro processo sobre a outorga onerosa do direito de construir, podendo estabelecer a compra do potencial construtivo desde que atenda novamente a todos os trâmites legais, e que não ultrapasse os valores de coeficiente de aproveitamento máximo estipulados para o Setor ou Zona Urbana.

Art. 23 – Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidos os demais órgãos competentes.

Art. 24 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Matinhos, 03 de Agosto de 2006.

Francisco Carlim dos Santos
**Prefeito Municipal de Matinhos e Membro Nato do
Conselho do Litoral**