



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

LEI 2327/2023

SÚMULA: *Dispõe sobre a outorga onerosa do Direito de Construir no Município de Faxinal, e dá outras providências.*

A Câmara Municipal de Faxinal, Estado do Paraná, aprovou, e eu, prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. A outorga onerosa do direito de construir no Município de Faxinal rege-se por esta Lei Complementar, conforme especificações dos arts. 83 e 84, da Lei Complementar nº 2309 de 19 de abril de 2023, que dispõe sobre Plano Diretor do Município de Faxinal e em conformidade com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades.

§ 1º. A outorga onerosa é o instrumento para a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo e, para a alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

§ 2º. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para novas construções acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos na Lei Complementar nº 2311, de 19 de abril de 2023, atendidas as condições do Capítulo II desta Lei.

§ 3º. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para regularização de construções edificadas sem licenciamento da Prefeitura Municipal de



Faxinal, acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo.

CAPÍTULO II

DA CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA NOVAS CONSTRUÇÕES

Art. 2º. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida na Macrozona de Produção Rural e Incentivo ao Turismo Rural e Chácaras de Recreio, Macrozona de Incentivo à Atividade Agropastoril, Macrozona Áreas de Incentivo ao Turismo, Macrozona Eixo de Desenvolvimento Econômico e nas Zonas Urbanas do Município, no qual o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico e até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, previstos nos Anexos V e VII, da Lei Complementar nº 2311, de 19 de abril de 2023:

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando os recuos, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidas na legislação urbanística vigente.

Art. 3º. A outorga onerosa será ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam às exigências da legislação urbanística, notadamente:

- I- respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;
- II- compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Parágrafo único. Poderá ser criada, a critério do Poder Executivo Municipal, a Comissão Especial de Análise de Outorga Onerosa do Direito de Construir, a ser regulamentada em ato específico.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Art. 4º. O licenciamento de edificações objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir será requerido simultaneamente com o pedido de Alvará de Execução e instruído com os documentos previstos na Lei Complementar nº. 2314, de 19 de abril de 2023.

Art. 5º. Fica a municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

Art. 6º. Autuado o processo administrativo solicitando Outorga Onerosa do Direito de Construir, este será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento, em face da legislação vigente e da infraestrutura da localidade e da região e estando em condições de aprovação, o Processo Administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal de Finanças, com as informações necessárias para o cálculo e o lançamento do valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir, na forma do Art. 12 da presente Lei.

Art. 7º. Efetuada a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa a Outorga Onerosa, ou seu parcelamento, com a obrigatoriedade do pagamento da primeira parcela, o processo será remetido para a emissão do Alvará de Construção.

§ 1º. A contrapartida financeira relativa a outorga onerosa poderá ser substituída por obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 2º. No caso previsto no parágrafo anterior, o valor das obras deverá ser igual ou superior ao valor da contrapartida financeira, mediante orçamento a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 3º. No caso previsto nos parágrafos anteriores, o Alvará de Construção, somente será expedido, após a comprovação da incorporação das obras de infraestrutura ao patrimônio público, ou de assinatura de termo de compromisso entre o executor e a municipalidade com os critérios e prazos para execução das obras e serviços.

§ 4º. Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor venal do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores para o cálculo do valor da contrapartida financeira.



CAPÍTULO III

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

Art. 8º. Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I-** Direito de Construir - É a área que pode ser construída sobre o lote, com ou sem ônus financeiro;
- II-** Coeficiente de Aproveitamento Básico - É o número que multiplicado pela área do lote, resulta na área que pode ser construída sobre o mesmo, sem qualquer ônus financeiro;
- III-** Coeficiente de Aproveitamento Máximo - É o número que multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima que pode ser construída sobre o mesmo.

Art. 9º. O Direito de Construir independe de contrapartida ao Município, desde que observados o Coeficiente de Aproveitamento Básico de cada zona, definido na Lei específica e complementar de Uso e Ocupação do Solo de Propriedades Urbanas e Rurais.

Art. 10. É permitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constituindo-se no direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, observando-se os limites do Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado, mediante contrapartida financeira obrigatória em favor do Município.

Art. 11. Os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo para as diferentes zonas estabelecidas encontram-se definidos na Lei específica e complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo de Propriedades Urbanas e Rurais.

Art. 12. A contrapartida financeira do proprietário ao Município será calculada com base na seguinte fórmula: $CF = \text{área excedente} \times 0,10 \times CUB$, onde:



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

- I- CF = contrapartida financeira (em reais);
- II- Área excedente (em metros quadrados) = área acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico que pretende construir;
- III- CUB = Custo Unitário Básico sem desoneração.

Parágrafo único. O valor do Custo Unitário Básico da construção civil a ser considerado é o do mês anterior à solicitação (em reais), na mesma característica da edificação (residencial, comercial e galpão industrial), levando-se em conta no cálculo, o padrão (baixo, normal ou alto) da construção.

CAPÍTULO IV

DO FUNDO MUNICIPAL DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 13. Fica criado o Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC, vinculado à Secretaria de Municipal de Planejamento, que tem por objetivo administrar os recursos provenientes dos benefícios urbanos, decorrentes das contrapartidas financeiras previstas na presente Lei e demais instrumentos normativos que versem sobre a outorga onerosa, com a finalidade de financiar as matérias elencadas no art. 26, da Lei Federal nº 10.257/2001.

Seção I

Da Administração do Fundo

Art. 14. A administração do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC será exercida pelo seu Gestor.

Parágrafo único. A gestão do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC será efetuada pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 15. O Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FMOODC terá suas despesas administrativas mantidas com recursos próprios.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Seção II

Dos Recursos Financeiros do Fundo

Art. 16. São recursos financeiros do Fundo:

- I- as contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com as operações de que trata a presente Lei;
- II- multas previstas na presente Lei;
- III- remuneração oriunda de aplicações financeiras;
- IV- dotação consignada anualmente no orçamento municipal e as verbas adicionais que a Lei estabelecer no decurso do período;
- V- doações, auxílios, contribuições, subvenções, transferências e legados de entidades nacionais e internacionais governamentais e não-governamentais;
- VI- as transferências financeiras do orçamento Municipal;
- VII- demais receitas destinadas ao Fundo.

Parágrafo único. Os recursos obtidos da contrapartida financeira, decorrentes dos benefícios urbanos obtidos com a operação constituem receita orçamentária específica do Município e deverá ser recolhida em conta própria vinculada do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC.

Art. 17. Os recursos do Fundo a que se refere o artigo anterior serão aplicados conforme os incisos I ao VIII, do art. 26, da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 18. O saldo financeiro positivo do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir - FMOODC apurado em balanço será transferido para o exercício seguinte, a crédito do mesmo.

Seção III

Do Orçamento e da Contabilidade

Subseção I

Do Orçamento



Art. 19. O orçamento do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FMOODC evidenciará as políticas e o programa de trabalho governamentais, no Plano Plurianual, na LDO e nos princípios da universalidade e do equilíbrio.

§ 1º. O orçamento do Fundo integrará o orçamento do Município, em obediência ao princípio da unidade.

§ 2º. O orçamento do Fundo observará, na sua elaboração e na sua execução, os padrões e normas estabelecidas na legislação pertinente.

Subseção II

Da Contabilidade

Art. 20. A contabilidade do Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir tem por objetivo evidenciar a situação financeira, patrimonial e orçamentária deste Fundo, observados os padrões e normas estabelecidos na legislação pertinente.

Seção IV

Da Execução Orçamentária

Subseção I

Da Despesa

Art. 21. Nenhuma despesa será realizada sem a necessária autorização orçamentária.

Parágrafo único. Para os casos de insuficiência e omissões orçamentárias, poderão ser utilizados os créditos adicionais suplementares e especiais, autorizados por Lei e abertos por Lei Municipal.

Subseção II

Das Receitas

Art. 22. A execução orçamentária das receitas se processará através da obtenção do seu produto nas fontes determinadas nesta Lei.



CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. As Certidões de Regularização e os Alvarás de Construção somente serão expedido após atendidas todas as exigências constantes da legislação municipal.

Art. 24. O valor total da contrapartida financeira, poderá ser quitado em até 24 (vinte e quatro) parcelas, ou em caso da execução de obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, no prazo fixado por cronograma elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 1º. A falta de pagamento ou o descumprimento do prazo de entrega das obras, conforme estabelecido no caput deste artigo, sujeitará o (a) devedor (a) às seguintes penalidades:

I- no caso de falta ou atraso nos pagamentos:

- a)** multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso;
- b)** pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência deste Município e recolhidos com atraso.

II- no caso de descumprimento do prazo de entrega das obras:

- a)** multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da obra, fixado em orçamento elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- b)** pagamento de juros de mora, no valor de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total da obra, fixado em orçamento elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 2º. As disposições deste artigo, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental, poderão ser aplicadas cumulativamente.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

§ 3º A expedição do Alvará de Construção estará condicionada a apresentação da quitação total da contrapartida financeira, ou do seu parcelamento com a obrigatoriedade de pagamento da primeira parcela ou ainda da assinatura do Termo de Compromisso para execução de obras de infraestrutura em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

§ 4º. Para obras novas, em caso de parcelamento, o valor mínimo da parcela será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), tal valor será corrigido anualmente pelo IPCA, ou índice que vier a substituí-lo.

§ 5º. A emissão do Habite-se e/ou Aceite fica vinculado à quitação da Outorga Financeira ou a entrega das obras de infraestrutura efetuadas e sua incorporação ao patrimônio público com o cumprimento de todas as obrigações previstas no respectivo Termo de Compromisso.

Art. 25. O Termo de Compromisso de realização de obras de infraestrutura terá prazo sempre inferior ou igual a 24 (vinte e quatro) meses para a entrega da obra pronta e acabada.

Art. 26. Ficam isentos do pagamento de contrapartida financeira relativa à outorga onerosa do direito de construir, previstas nesta Lei, as solicitações de Certidão de Regularização de Imóveis para:

- I- edificações de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados), destinadas a:
 - a) templo de qualquer culto religioso;
 - b) creches, associações, asilos, santas casas sem fins lucrativos, declarados de Utilidade Pública, desde que comprovem a titularidade ou a posse do imóvel no qual se encontre a edificação;
- II- empreendimento habitacional de interesse social, em processo de regularização, independentemente de sua área construída, quando vinculado a programas habitacionais.

Parágrafo único. Ultrapassada a área estabelecida no inciso I, o cálculo da outorga será efetuado sobre a área excedente.



FAXINAL

GOVERNO MUNICIPAL

Art. 27. As solicitações dos Alvarás e Certidões previstos nesta Lei não exclui a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal, em especial, o exame e verificação de projeto para edificação, os valores incidentes para emissão do Alvará de Execução e/ou Alvará de Execução de Obras e/ou serviços necessários à conclusão da edificação a ser regularizada, e/ou expedição de Certidão de Regularização de imóveis, bem como, as Certidões de Habite-se e/ou Aceite.

Art. 28. Os licenciamentos de que cuida esta lei não implicam no reconhecimento pela Prefeitura no direito de propriedade do imóvel.

Art. 29. Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir integrarão o Fundo Municipal de Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional - FMOODC.

Art. 30. O valor da contrapartida financeira será indexado pelo IPCA, ou índice que vier a substituí-lo e expresso em moeda corrente.

Art. 31. A Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano e a Secretaria Municipal de Planejamento darão publicidade a todos os Alvarás de Execução e Certidões de Regularização de Imóveis emitidos e objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 32. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal aos nove dias de agosto do ano de dois mil e vinte e três – (09/08/2023).

YLSO ALVARO CANTAGALLO
Prefeito Municipal