

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO

GABINETE DO PREFEITO
LEI N.º 1.769/2024

LEI N.º 1.769 DE 30 DE ABRIL DE 2024

DISPÕE SOBRE OS INSTRUMENTOS DA
OUTORGA ONEROSA E DA
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE
CONSTRUIR, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS

A Câmara Municipal de Colombo aprovou, e eu, **HELDER LUIZ LAZAROTTO, Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE
CONSTRUIR

Seção I – Do Conceito e Utilização

Art. 1º- A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a outorga emitida pelo Município de Colombo, nos termos desta Lei, para o proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos, mediante contrapartida de modo a propiciar maior adensamento em áreas dotadas de infraestrutura e captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

§ 1º Este instrumento urbanístico será utilizado, preferencialmente, para aumentar o volume da área de uso habitacional, em edificações de uso habitacional e de uso misto, nos Eixos, Zonas e Setores em que esse aumento for permitido.

§ 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser exercida a partir do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, nos Eixos, Setores e Zonas definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Em casos excepcionais, este instrumento também poderá ser utilizado para atender programas de regularização de edificações habitacionais e não habitacionais tal como autorizado na Lei do Plano Diretor Participativo Municipal.

§ 4º A contrapartida exigida dos beneficiários poderá ser mediante:

I – pecúnia;

II – custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

III – custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;

IV – doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;

V – urbanização de áreas públicas;

VI – outros meios definidos em legislação municipal específica.

Art. 2º- Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:

I – execução de programas de regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, natural e cultural;
IV – criação, urbanização e requalificação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
V – criação de unidades de conservação ou de proteção da infraestrutura verde municipal;
VI – implantação e requalificação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
VII – implantação e requalificação de sistema viário e de transporte público coletivo;
VIII – promoção de ações e melhoria nos planos e programas de acessibilidade e mobilidade;
IX – constituição de reserva fundiária;
X – ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 3º- Com o objetivo de monitorar e buscar o equilíbrio na aplicação deste instrumento será instituído um Grupo de Acompanhamento, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com a participação de outras Secretarias e demais órgãos afins, a ser regulamentado em legislação específica.

Art. 4º- Para obter a licença de edificar utilizando os benefícios desta Lei, o interessado deve comprovar o recolhimento da contrapartida para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Art. 5º- O recurso arrecadado deverá ser distribuído a cada finalidade na proporção mínima de:

I – 40% (quarenta por cento) a programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e regularização fundiária;
II – 5% (cinco por cento) a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural;
III – 5% (cinco por cento) a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio cultural;
IV – 10% (dez por cento) a programas de implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, sistema viário básico e transporte público coletivo;
V – 40% (quarenta por cento) a ser direcionado, a critério do Chefe do Poder Executivo Municipal, dentre as destinações previstas nos incisos I a IV.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo definirá anualmente, por proposta do Grupo de Acompanhamento, a distribuição do percentual fixado no inciso V.

Art. 6º- Os quadros de parâmetros de ocupação, anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo, estabelecem os acréscimos aos índices urbanísticos básicos e indicam os Eixos, Zonas e Setores passíveis de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 7º- Não será concedida a isenção de cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir para novas edificações, exceto:

I – para empreendimentos que incluam habitação de interesse social, quando o empreendedor destacar parte de sua área para construção de moradia social, hipótese em que a redução da OODC será proporcional à área destacada;
II – para construção ou regularização de habitações de interesse social;
III – para empreendimentos de habitação coletiva realizados pelo Município de Colombo;
IV – para equipamentos públicos de interesse e de caráter social.

Art. 8º- A Outorga Onerosa do Direito de Construir terá validade de 2 (dois) anos a partir da data da formalização da contrapartida.

§ 1º Vencido o prazo da outorga, o requerente poderá renovar o prazo por 1 (um) ano, mediante o pagamento da quantia equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da contrapartida, conforme regulamento.

§ 2º No caso de o requerente não usufruir da outorga, não haverá devolução da importância paga.

Art. 9º- Formalizada a contrapartida, o direito de construir, nos termos desta Lei, será incorporado ao lote.

Seção II – Do Cálculo do Valor a ser cobrado

Art. 10º- Os cálculos para a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nas aplicações relacionadas no art. 2º, incisos I a VI desta Lei, devem considerar o valor de mercado do metro quadrado do lote onde se opera a outorga.

Parágrafo único. O valor de mercado do metro quadrado do lote em que se opera o Outorga Onerosa do Direito de Construir será avaliado pela Secretaria Municipal de Fazenda, obedecendo as Normas Brasileiras editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações.

Art. 11- No cálculo da cobrança para o aumento de coeficiente de aproveitamento adota-se a seguinte fórmula:

Sendo:

Cp = Valor da contrapartida por metro quadrado (m²) da construção adicional.

F = Fatores que alterarão para mais ou para menos o valor por metro quadrado (m²) do potencial adicional.

Vt = Valor do metro quadrado (m²) parametrizado.

CA = Coeficiente de aproveitamento básico

§ 1º O fator de ajuste será 1 (um) para contrapartida em obras, e de 0,8 (oito décimos) para a contrapartida monetária.

§ 2º O fator de correção será 0,8 (oito décimos), utilizado enquanto existir grande disponibilidade de terrenos nas áreas de incidência do instrumento, desde que haja o interesse de maior adensamento da área, conforme justificativa que deve constar do processo de solicitação.

CAPÍTULO II DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I – Do Conceito e Utilização

Art. 12 - A Transferência do Direito de Construir (TDC), também denominada transferência de potencial construtivo é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para aumentar os parâmetros de porte e área de usos não habitacionais.

Art. 13 - A Transferência do Direito de Construir a que se refere o art. 35 do Estatuto da Cidade, somente será autorizada para os seguintes fins:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação de lotes situados nos espaços que integram a infraestrutura verde ou quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

III – atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Independentemente do Eixo, Setor ou Zona determinado como receptor ou transferidor de potencial, conforme dispõe a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Conselho Municipal de Urbanismo (CMU) poderá definir outras áreas para aplicação da TDC, desde que atendam aos interesses citados no *caput* deste artigo.

Art. 14- Será autorizada a Transferência do Direito de Construir para um ou mais lotes, quando ficar impedida a

utilização do potencial construtivo do imóvel em sua própria localização, total ou parcialmente, devido às seguintes situações:

- I – limitações relacionadas à preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- II – promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- III – implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;
- IV – implantação e melhoramento de sistema viário básico e transporte público coletivo;
- V – proteção e preservação das bacias de mananciais de abastecimento e do Aquífero Karst;
- VI – programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 15- Os quadros de parâmetros de ocupação, anexos à Lei de Uso e Ocupação do Solo, estabelecem os acréscimos aos índices urbanísticos básicos e indicam os Eixos, Zonas e Setores passíveis de aquisição do potencial construtivo oriundo da aplicação da transferência do direito.

Parágrafo único. O potencial construtivo a ser absorvido pelo lote estará limitado aos parâmetros urbanísticos máximos previstos para o Eixo, Zona ou Setor em que o lote receptor estiver localizado conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 16- Serão consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente Máximo de Aproveitamento, as seguintes áreas da edificação:

- I – áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento;
- II – pavimento de uso exclusivo para estacionamento que atenda o limite total de vagas obrigatórias definido na tabela de área de estacionamento, anexa ao Código de Obras Municipal;
- III – circulação vertical;
- IV – área de sótão e ático, definida de acordo com os critérios do Código de Obras Municipal;
- V – área de sacadas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte), desde que vinculadas ao limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;
- VI – área de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado.

Parágrafo único. O somatório das áreas referidas nos incisos I a VI deste artigo não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área computável no coeficiente máximo de aproveitamento.

Art. 17- A construção de ático, além de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, se dará mediante aquisição de potencial construtivo referente à área acrescida, aplicando-se a fórmula de cálculo prevista no art. 20 desta Lei.

Seção II – Do Cálculo do Volume a ser Transferido

Art. 18- Quando o terreno estiver desprovido de edificações, ou quando a propriedade do imóvel for transferida ao Poder Público, o proprietário poderá alienar ou exercer em outro local o direito de construir relativo ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico do terreno.

Art. 19- No cálculo do volume a ser transferido nas situações indicadas no art. 17 desta Lei, adota-se a seguinte fórmula:

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível.

Pc = Potencial Construtivo do imóvel cedente sem edificação.

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores.

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores.

Art. 20 - Caso exista edificação no terreno, a diferença do potencial a ser transferido será entre o potencial construtivo permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento e a área já construída no terreno.

Art. 21 -No cálculo do volume a ser transferido na situação indicada no art. 20 desta Lei, adota-se a seguinte fórmula:

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível.

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores.

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores.

PCc = Potencial Construtivo do imóvel cedente com edificação, onde:

Sendo:

A = Área do lote cedente.

Cac = Coeficiente de aproveitamento do lote cedente

ACc = Área construída existente no lote cedente

Art. 22- A Transferência do Direito de Construir será efetuada por autorização especial expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ouvidos os órgãos e entidades competentes, mediante:

I – Certidão, na qual conste o potencial transferível garantido ao proprietário, obedecidas as condições desta Lei e demais diplomas legais;

II – Autorização para a utilização do potencial construtivo, especificando os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, uso, porte e acréscimo de ático passíveis de transferência, obedecidas as condições desta Lei e demais diplomas legais.

Art. 23- A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no *caput* deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir e outras condições quando aplicáveis.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24- Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal de Urbanismo (CMU) por meio de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Colombo e pela presente Lei.

Art. 25- Esta Lei será regulamentada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua publicação.

Art. 26- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Colombo, 30 de abril de 2024.

HELDER LUIZ LAZAROTTO

Prefeito Municipal

Publicado por:
Bianca Maria Dias
Código Identificador:3945BDDD

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>