



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 59/2023.

DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

O PREFEITO DE NAVEGANTES, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos os munícipes que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e EU sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei objetiva regulamentar, de forma complementar, a outorga onerosa e a transferência do direito de construir, com fundamento na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, Lei Complementar nº 414 de 06 de junho de 2023 – Código Urbanístico de Navegantes, em específico nos Capítulos I e III, do Título I, do Livro IV, que dispõe sobre os instrumentos jurídicos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir.

Parágrafo único. Os recursos auferidos pela outorga onerosa do direito de construir serão destinados integralmente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e serão aplicados nas finalidades previstas nos incisos do art. 242 da Lei Complementar nº 414, de 06 de junho de 2023.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir, bem como sua utilização, somente serão permitidos em zonas previamente determinadas e não poderão ultrapassar os índices máximos para cada zona conforme estabelecidos no Anexo V – Índices Urbanísticos da Lei Complementar nº 414 de 06 de junho de 2023.

CAPÍTULO II DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 3º A Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Potencial Construtivo consistem na concessão, por parte do Poder Público Municipal, de autorização para construir acima do índice construtivo determinado para a zona específica, mediante contrapartida financeira, desde que atendido o interesse público.

Art. 4º A Outorga Onerosa deverá ser solicitada juntamente com o protocolo de análise dos projetos, por meio de requerimento próprio.

Art. 5º Deverá ser expresso no Alvará de Construção que o imóvel se utilizou do benefício de Outorga Onerosa informando a qual parâmetro este fora aplicado.

SEÇÃO ÚNICA DO CÁLCULO DA CONTRAPARTIDA





Art. 6º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada, considerando-se:

I – CF: Contrapartida Financeira – valor aferido em moeda corrente;

II – ACCE: Área Construída Computável Excedente – correspondente ao total da área construída, em metragem quadrada (m²), que extrapola os Índices básicos: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e gabarito;

a) Para fins deste cálculo, fica definido o pé direito de 3,00 (três) metros, relacionado ao gabarito.

III – IT: Índice Territorial – valor de referência do terreno de acordo com o bairro que está localizado, conforme estabelecido no Anexo I desta Lei;

IV – UFM: Unidade Fiscal do Município – valor de referência municipal utilizado para o balizamento de taxas, impostos, tributos e cobranças na administração municipal, atualizado anualmente através de decreto do poder executivo.

Art. 7º Para o cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir será utilizada a seguinte fórmula:

$$CF = ACCE \times IT \times 10 \text{ UFM}$$

Art. 8º O valor em moeda corrente aferido a título de Outorga Onerosa do Direito de Construir será depositado diretamente na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, em parcela única ou em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais.

§ 1º É facultado ao contribuinte antecipar parcial ou totalmente o valor das parcelas vincendas.

§ 2º O não pagamento de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, implicará no cancelamento do documento e na imediata inscrição em dívida ativa do saldo remanescente, sendo ainda acrescido de juros de 1% ao mês e multa de 2%.

§ 3º A emissão do Alvará de Construção fica condicionado ao pagamento da outorga em única parcela ou, no caso de parcelamento, à assinatura do Contrato Administrativo de Outorga Onerosa e ao pagamento da primeira parcela do débito.

§ 4º A emissão do Habite-se e Certidão de Conclusão de Obra fica condicionado ao pagamento do valor integral da Outorga, inclusive na hipótese de opção de parcelamento.

Art. 9º São isentos do pagamento de contrapartida financeira:

I – os órgãos da Administração Direta e Indireta do Município;

II – os empreendimentos que contemplem a utilização da área construída computável excedente determinada nesta Lei para a produção de unidades habitacionais de interesse social para famílias de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005 e lei municipal que vir a tratar da matéria.

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR





Art. 10. A Transferência do Direito de Construir consiste na faculdade conferida ao proprietário de transferir, parcial ou totalmente, mediante autorização do Município e formalização de escritura pública, o índice construtivo básico não utilizável de um imóvel do qual estiver impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei do Código Urbanístico Municipal.

Art. 11. A Transferência do Direito de Construir será autorizada, a título de indenização, sempre que:

I – o imóvel ou parte dele for necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e melhorias do sistema viário;

II – o imóvel ou parte dele servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III – o imóvel for tombado como Patrimônio Cultural edificado, mediante vistoria e parecer do órgão municipal competente, atestando que o imóvel está em bom estado de conservação.

SEÇÃO I

DO CÁLCULO PARA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA EQUIPAMENTOS URBANOS, COMUNITÁRIOS, SISTEMA VIÁRIO E PROGRAMAS DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 12. A Transferência do Direito de Construir, nas hipóteses previstas nos incisos I e II do artigo 11 desta Lei, será calculada considerando:

I – TPC: Transferência do Potencial Construtivo;

II – PCT: Potencial Construtivo a ser Transferido;

III – AI: Área de Interesse do Município em m²;

IV – CA: Coeficiente de Aproveitamento;

V – VIC: Valor do Imóvel Cedente;

VI – VIT: Valor do Imóvel que recebe a Transferência.

Parágrafo único. O valor do imóvel, previsto nos incisos V e VI do caput deste artigo, será definido pela Planta Genérica de Valores Municipal ou na ausência desta por avaliação imobiliária que será aprovada pela comissão de avaliação de bens imóveis do Município de Navegantes nomeada em portaria específica.

Art. 13. A fórmula utilizada para cálculo do PCT será:

$$PCT = 1,3 \times AI \times CA$$

Art. 14. A fórmula utilizada para cálculo da Transferência do Direito de Construir do imóvel cedente para o adquirente será:

$$TCP = \frac{PCT \times VIC}{VIT}$$





Parágrafo único. O cálculo para transferência do potencial construtivo do imóvel cedente para o imóvel adquirente leva em conta o valor dos imóveis envolvidos.

Art. 15. O proprietário cedente do imóvel, desapropriado para implantação de equipamentos públicos ou melhoria do sistema viário, poderá utilizar o potencial construtivo cedido a título de indenização na área remanescente do imóvel como coeficiente de aproveitamento, devendo atender aos demais itens construtivos.

Parágrafo único. A utilização do potencial construtivo, nos termos do caput deste artigo, independe do zoneamento em que o imóvel esteja inserido pela Lei Complementar nº 414 de 06 de junho de 2023 ou legislação que vier a substituí-la.

SEÇÃO II DO CÁLCULO PARA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR DO PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO

Art. 16. A Transferência do Direito de Construir do Patrimônio Cultural Edificado, prevista no inciso III do artigo 11 desta Lei, será calculado considerando:

I – APC – Área de Preservação do Patrimônio Cultural;

II – CA – Coeficiente de Aproveitamento do entorno do patrimônio cultural;

III – AC – Área Construída na APC;

Parágrafo único. A área construída, estabelecida no inciso III, refere-se somente ao total da área construída das edificações que não sejam de interesse cultural e estejam localizadas na APC.

Art. 17. A fórmula utilizada para o cálculo da Transferência do Direito de Construir do Patrimônio Cultural será:

$$PCT = (APC \times CA - AC) \times 0,5$$

Art. 18. Para efeito de cálculo, se na APC incidir mais de um zoneamento, o coeficiente de aproveitamento a ser considerado será o de maior índice.

Parágrafo único. Na Transferência do Direito de Construir dos imóveis de patrimônio cultural edificado não serão considerados valores dos imóveis envolvidos na transferência.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Toda Transferência do Direito de Construir concedida pelo Município deverá, quando da sua concessão, transferência ou alienação, ser averbada na matrícula do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente e também no cadastro imobiliário municipal.

Parágrafo único. A área utilizada do potencial construtivo deverá ser averbada na matrícula do imóvel e no cadastro imobiliário, até seu efetivo esgotamento, antes da expedição do Alvará de Construção.





Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

NAVEGANTES, XX DE XXXX DE 2023.

LIBARDONI LAURO CLAUDINO FRONZA
PREFEITO

DITMAR ALFONSO ZIMATH
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA



ANEXO I

ÍNDICE TERRITORIAL IT	BAIRRO
0,06	Meia Praia
	Gravatá
	São Pedro
	Centro
0,08	Machados
	São Domingos
	São Paulo
	Pedreiras
	Nossa Senhora das Graças
	Interior (Ao nordeste da BR 101)
0,10	Quadra da Beira Mar