



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000032

PARECER JURÍDICO nº 254.2021

Assunto: Projeto de Lei nº 148.2021

Protocolo: 2323.2021, Vereador Professor Oseias

Objetivo: *Dispõe sobre as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo.*

Autor: Poder Executivo.

Parecer: Ilegalidade.

I. Relatório

Solicita o Vereador Professor Oseias, pedido de parecer jurídico acerca do Projeto de Lei nº 148.2021 que dispõe sobre as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo.

É o breve, mas necessário, relato.

II. Parecer

É expressão do § 1º do art. 182 da CF/88, que o plano diretor é o *instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana*.

Sua observância é medida que se impõe, não apenas ao poder público municipal, mas a todos os munícipes; é por este motivo, que em seu processo de construção se faz necessário à oitiva da população em audiência pública. Neste sentido, são regras a serem observadas, em especial o § 4º do art. 40 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto das Cidades - EC:

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Sua revisão é imposta pelo § 3º do art. 40 do EC, a cada 10 anos e, na forma do art. 30 da LOM, é de competência do Chefe do Poder Executivo.

No entanto, sua tramitação há de observar as regras do processo legislativo, em especial, as dispostas na Lei Complementar nº 2/91, bem ainda, ao contido no art. 249 do Regimento Interno desta Casa. De se ver:

Art. 249-*A tramitação de projeto de lei complementar dispendo sobre o Plano Diretor, integrante do planejamento municipal, obedecerá ao disposto na seção anterior.*

§ 1º -*A comissão especial promoverá audiências públicas com as entidades representativas da comunidade para a discussão do plano*



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000033

diretor e suas modificações. (redação dada pela Resolução nº 14/2019)

§ 2º -As sessões em que estiver em pauta o projeto de lei complementar dispendo sobre o Plano Diretor terão uma parte específica da Ordem do Dia reservada à apreciação desta matéria, sendo seu Expediente reduzido a 30 (trinta) minutos. (acrescido pela Resolução nº 14/2019)

§ 3º -As sessões de que trata o parágrafo anterior serão prorrogadas pelo presidente, se necessário, até que se conclua a votação da matéria. (acrescido dada pela Resolução nº 14/2019)

Neste sentido, tem-se a informar que o presente projeto de lei é ilegal na forma das razões expressas ponto a ponto no corpo da norma, cujos comentários, podem ser visualizados neste link: <https://docs.google.com/document/d/1g7KF8gtMnm6xgVbWsLo15XbHafgV99OD/edit?usp=sharing&ouid=101118029250975657731&rtpof=true&sd=true>

Assim, é o parecer pela ilegalidade na tramitação deste projeto de lei.

Toledo, 26 de outubro de 2021.

Eduardo Hoffmann
Assessor Jurídico

Fabiano Scuzziato
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

PROJETO DE LEI N.º 148, DE 2021

DISPÕEM SOBRE AS CONDIÇÕES PARA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE TOLEDO.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece as condições para a outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo.

Comentado [1]: Corrigir

Art. 2º - A outorga onerosa do direito de construir no Município de Toledo poderá ser exercida pelo Executivo municipal, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, de acordo com as condições estabelecidas nesta Lei.

Comentado [2]: Corrigir

§1º - Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na lei de zoneamento do uso e da ocupação do solo.

§2º - A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Público municipal caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou risco de comprometimento da paisagem urbana.

Comentado [3]: Irá ser exigido um EIV?

Art. 3º - A outorga onerosa do direito de construir só poderá ser utilizada no perímetro urbano da sede municipal, nas seguintes zonas:

Comentado [4]: Quais os critérios técnicos para escolha destas áreas?

- I - Zona Central - ZC;
- II - Zona de Comércio e Serviço 1 - ZCS1;
- III - Zona de Comércio e Serviço 2 - ZCS2;
- IV - Zona Residencial 1 - ZR1;
- V - Zona Residencial 2 - ZR2;
- VI - Zona Residencial 3 - ZR3;
- VII - Zona do Lago 1 - ZL1;
- VIII - Zona do Lago 2 - ZL2; e
- IX - Zona Industrial - ZI.

Parágrafo único - O aumento do coeficiente de aproveitamento resultante da outorga onerosa do direito de construir terá como limites:

I - o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para cada uma das zonas mencionadas nos incisos do caput deste artigo, identificado pelos números colocados na coluna de Coeficiente de Aproveitamento Máximo, constantes na Tabela de Parâmetros de Uso



MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

e da Ocupação do Solo Urbano da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Toledo; e

II - o gabarito de altura definido para a respectiva zona, constante na coluna "Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)", nas Tabelas de Parâmetros de Uso e da Ocupação do Solo Urbano da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Toledo.

Art. 4º - A outorga onerosa do direito de construir dependerá da prévia análise do pedido pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Parágrafo único. Parágrafo único - O requerimento para a outorga onerosa do direito de construir deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta de situação do imóvel, com a indicação da zona em que está inserido;

II - matrícula do imóvel em nome do requerente;

III - consulta prévia para a edificação;

IV - o uso e destinação da edificação;

V - o coeficiente de aproveitamento a ser acrescido;

VI - o número de pavimentos da edificação.

Art. 5º - No cálculo do valor total em reais para a outorga onerosa do direito de construir serão considerados o coeficiente de aproveitamento a ser adquirido, o coeficiente de aproveitamento permitido para a respectiva zona e o valor venal do terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT = \frac{CA \times VVT}{CP}$$

em que:

VT = Valor total em reais da outorga do direito de construir;

CA = Coeficiente de aproveitamento a ser adquirido;

VVt = Valor venal do terreno conforme o Imposto Sobre a Transmissão de bens Imóveis (ITBI), em reais;

CP = Coeficiente de aproveitamento básico permitido para a zona.

§1º - O cálculo estabelecido pelo caput deste artigo refere-se a contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§2º - A análise do cálculo do potencial construtivo adicional e da respectiva contrapartida financeira será realizada pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 6º - Quando da utilização da outorga onerosa do direito de construir, a expedição do "Habite-se" estará subordinada à comprovação do pagamento total do valor apurado nos termos do artigo anterior, pagamento esse que deverá ocorrer no prazo máximo de até seis meses contados da data da expedição do alvará de construção.

Parágrafo único - No caso de pagamento parcelado da contrapartida financeira, conforme previsto no caput deste artigo, a expedição do alvará de construção estará subordinada à formalização de confissão da dívida e acordo de parcelamento em prestações

Comentado [5]: Porque não é o valor venal?

De se ver o PL 89/21.



MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

mensais e sucessivas reajustáveis, de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 1.931/2006, e à quitação da primeira parcela, que corresponderá à entrada.

Art. 7º - São isentos do pagamento de contrapartida financeira os órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Toledo.

Art. 8º - A expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento que apresentar proposta de Outorga Onerosa do Direito de Construir fica condicionada à expedição de Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 9º - O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá ser emitido pela Comissão Municipal de Urbanismo em 15 (quinze) dias contados do pagamento à vista da contrapartida financeira, ou da quitação da primeira parcela, conforme parágrafo único do artigo 6º desta Lei.

§1º - O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá conter:

- I - identificação do empreendedor;
- II - endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;
- III - valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;
- IV - eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;
- V - potencial adicional construtivo adquirido, em metros quadrados; e
- VI - assinatura de representante legal da Comissão Municipal de Urbanismo.

§2º - A aprovação dos projetos arquitetônicos da construção ou ampliação fica condicionada à apresentação do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional.

Art. 10 - Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser aplicados em:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- 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; e
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX - execução de reurbanização de ruas;

Parágrafo único - Os recursos da contrapartida financeira serão depositados em fundo municipal criado exclusivamente para este fim.

Art. 11 - Fica criada a Taxa de Análise de proposta de outorga onerosa, a ser repassada a Comissão Municipal de Urbanismo, no valor base do custo unitário básico - CUB da construção civil do Paraná no mês anterior à

Comentado [6]: Porque a um fundo e não ao caixa?



MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

solicitação (em reais) multiplicado pelo índice x, constituindo como fato gerador a prestação de serviço de análise e emissão de parecer relativo à proposta, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

§1º - A Taxa de Análise deve ser paga antecipadamente à prática de qualquer ato ou atividade sujeita à sua incidência.

§2º - A Taxa de Análise tem por base o valor definido no caput, multiplicado pelo índice "x", referente à área da poligonal do empreendimento, consideradas as seguintes faixas de cobrança:

- I - até 1.000 m²: x=0,5;
- II - de 1.001 m² até 5.000 m²: x=1;
- III - de 5.001 m² até 10.000 m²: x=2
- IV - de 10.001 m² até 20.000 m²: x=3; e
- V - acima de 20.000 m²: x=4.

§3º - Entende-se por área da poligonal do empreendimento a área contida no polígono formado pelos limites do referido empreendimento.

Art. 12 - Os impactos na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da outorga onerosa deverão ser monitorados permanentemente pelo Poder Executivo, que deverá tornar público relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Art. 13 - A Comissão Municipal de Urbanismo deverá, logo após a publicação desta Lei, definir os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento com a revisão sistemática, como forma da população afetada manifestar-se quanto aos impactos locais decorrentes da outorga.

Art. 14 - Fica revogada:

- I - a Lei "R" nº 91, de 5 de dezembro de 2008.
- II - a Lei "R" nº 109, de 11 de outubro de 2016.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 28 de setembro de 2021.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Comentado [7]: Não entendi; ficou criada uma taxa que será revertida àqueles que tem uma obrigação legal?

Isso tem previsão no Código Tributário?

Comentado [8R7]: Não existem parâmetros legais ou mesmo orçamentários para o que se pretende instituir aqui.

Comentado [9]: Como assim?!

Quem vai regulamentar a lei não é o Decreto, mas sim uma comissão?!

Comentado [10R9]: Inconstitucional, pois a regulamentação é feita pelo Chefe do Poder Executivo (Prefeito) e não por uma Comissão.