

LEI Nº 12.267, DE 17 DE ABRIL DE 2015
Publicada em Jornal Oficial nº 2704, de 27 de Abril de 2015

SÚMULA: Dispõe sobre a implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir na modalidade aquisição onerosa por compra no Município de Londrina e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O Município de Londrina aplicará a outorga onerosa do direito de construir na modalidade aquisição onerosa por compra mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário para edificar acima dos índices básicos do coeficiente de aproveitamento, conforme disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), Lei nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008 (Plano Diretor Participativo do Município de Londrina), Lei de Uso e Ocupação do Solo e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, serão utilizadas as seguintes definições:

I. beneficiário: empreendedor interessado em adquirir potencial construtivo por meio da outorga onerosa;

II. contrapartida financeira: valor em moeda corrente nacional pago pelo beneficiário para aquisição do potencial construtivo adicional;

III. coeficiente de aproveitamento: índice pelo qual se deve multiplicar a área da data ou chácara para se obter a área máxima edificável de construção, na qual não são computados:

- a) pavimento livre destinado a lazer comum dos ocupantes do imóvel;
- b) galeria ligando logradouros públicos que deverão permanecer acessíveis com, no mínimo, 4,00m (quatro metros) de largura, aumentando 1,00m (um metro) de largura para cada 15,00m (quinze metros) de comprimento, quando exceder de 60,00m (sessenta metros);
- c) área comum de circulação nas edificações coletivas;
- d) sacada ou varanda; e
- e) área de estacionamento ou garagem, exceto edifício destinado exclusivamente à guarda de veículos.

IV. data: unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública, exceto vielas;

V. potencial construtivo adicional: limite de potencial construtivo adicional estabelecido pelo Poder Público para cada área onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo autorize a aplicação da outorga onerosa; e

VI. Outorga Onerosa do Direito de Construir: concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional, acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, por meio de contrapartida do beneficiário.

Art. 3º A proposta do interessado na aplicação da outorga onerosa do direito de construir deve atender os seguintes requisitos:

- I. o terreno deve estar localizado em área onde a aplicação da outorga onerosa esteja definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. a área de construção adicional a ser requerida pelo interessado não deve ser superior ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido em lei; e
- III. deve haver pagamento da contrapartida, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. A concessão de potencial adicional construtivo poderá ser suspensa quando o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL) verificar adensamento excessivo nas áreas onde se aplica a outorga onerosa.

Art. 4º A proposta será protocolada no IPPUL e deverá estar acompanhada dos seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, contendo as informações básicas sobre o empreendimento e o cálculo do potencial construtivo a ser adquirido, em metros quadrados;
- II. cópia atualizada da matrícula do imóvel no Cartório Registro de Imóveis competente;
- III. certidões negativas de débitos tributários do imóvel; e
- IV. Planilha de Cálculo da Outorga Onerosa.

Art. 5º A contrapartida financeira será calculada pela seguinte fórmula:

$$Cf = aex \times vt \times 0,12$$

onde:

Cf = valor da contrapartida financeira (em reais);

aex = área excedente a ser utilizada (em metros quadrados);

vt = valor do metro quadrado do terreno conforme o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) (em reais).

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do terreno, para fins de aplicação da fórmula acima, será o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 6º A análise do cálculo do potencial construtivo adicional e da respectiva contrapartida financeira será realizada pelo IPPUL.

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

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 pelo IPPUL.

Art. 9º O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional deverá ser emitido pelo IPPUL em 15 (quinze) dias contados do pagamento à vista da contrapartida financeira.

§ 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 do Diretor Presidente do IPPUL.

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

Art. 10º 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.

§ 1º Os recursos da contrapartida financeira serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

§ 2º Na aplicação dos recursos, devem ser observadas as prioridades estabelecidas no art. 26 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), art. 144, parágrafo único e incisos da Lei nº 10.637/2008 (Plano Diretor Participativo do Município de Londrina), bem como no Plano Plurianual e na Lei Orçamentária Anual, no que estas não forem incompatíveis com aquelas.

Art. 11º Fica criada a Taxa de Análise de proposta de outorga onerosa, a ser repassada ao IPPUL, no valor base do custo unitário básico - CUB da construção civil do Norte do Paraná do mês anterior à 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. 12º 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. 13º O IPPUL 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. 14º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Londrina, 17 de abril de 2015.

Alexandre Lopes Kireeff - Prefeito do Município, Paulo Arcoverde Nascimento - Secretário de Governo.

Ref.

Projeto de Lei nº 200/2014

Autoria: Executivo Municipal

Aprovado na forma do Substitutivo nº 3 e com as Emendas nºs 3, 5, 6, 7 e 8 e sua Subemenda.