



MENSAGEM Nº 75/2021

Ref.: Projeto de Lei.

Assunto: Concessão de outorga onerosa

O Estatuto da Cidade não exigiu lei autorizativa específica para cada outorga onerosa concedida, mas apenas lei específica para estabelecer o seguinte:

“Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.”

No âmbito municipal se encontra vigente a Lei nº 1.681/2006 que, em contrário senso ao que determina o Estatuto da Cidade, determina que uma lei municipal específica autorize o proprietário a exercer o direito de construir além do índice. Portanto, uma vez que a lei específica tenha autorizado o proprietário a exercer tal direito, pode a Administração outorgar o direito de construir além dos índices, e isto de forma onerosa:

“Art. 52 - Lei municipal específica poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano privado a exercer o direito de construir com índices urbanísticos superiores aos da Zona em que se encontra, através da outorga onerosa.”

O §1º do mesmo artigo determina quais as áreas onde poderá ocorrer tal outorga:

“§1º - O direito de construir de que trata este artigo, refere-se somente ao coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00 para as ZC2, ZC3, ZR1 e ZRH e de 3,00 para as ZR2 e ZR3, e à taxa de ocupação máxima de 85 % para as ZC1, ZC2, ZC3 e ZCH e de 75 % para as ZR1, ZR2, ZR3 e ZRH, não sendo aplicáveis nas demais zonas.”

O §3º do mesmo artigo diz que a lei que autoriza o proprietário a gozar da outorga onerosa deverá estabelecer “as condições e os valores”:

“§ 3º - A Lei municipal específica de que trata este artigo estabelecerá as condições e os valores da outorga onerosa do direito de construir.”



Assim, o presente Projeto de Lei estabelece as condições e o valor à Imobiliária São Bento Ltda., proprietária do imóvel de matrícula nº 16.480, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, situado na Rua Sandro Emir Pscheidt formando esquina com a Rua Edeltraud do Amaral e Silva, Centro, nesta cidade.

A outorga em questão corresponde ao excedente de 90,93 m² de área construída. Tal excedente refere-se à taxa de ocupação de 14,94%, cujo limite para a zona urbana em questão é de 60%, conforme determinado no Anexo V da Lei nº 1681/2006, atingindo, dessa forma, taxa de ocupação de 74,94%. Todavia, de acordo com o § 1º, do artigo 52, do Código de Zoneamento, a taxa de ocupação máxima para a área ZR1 (área onde está inserido o imóvel) é de 75%, de modo que a outorga onerosa ora conferida atende aos pressupostos da lei.

Certo do apoio de Vossa Excelência e Nobres Pares a este projeto, agradecemos

São Bento do Sul, 16 de agosto de 2021.


ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
Prefeito Municipal


LUIZ ANTONIO NOVASKI
Assessor de Governo


PATRICK VICENTE
Assessor Jurídico



PROJETO DE LEI Nº 75, DE 16 DE AGOSTO DE 2021.

**AUTORIZA CONCESSÃO DE
OUTORGA ONEROSA**

O PREFEITO MUNICIPAL,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizada, como direito real, a concessão de outorga onerosa do direito de construir em relação ao imóvel matriculado sob nº 16.480, livro nº 2, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Imobiliária São Bento Ltda., CNPJ nº 76.323.518/0001-28, a fim de que se possa construir área excedente em taxa de ocupação, correspondente a 90,93m², conforme art. 52 da Lei nº 1.681/2006.

Parágrafo único. O limite para a zona urbana em questão é de 75% e com o excedente atingirá 74,94%, ficando dentro do limite estabelecido para a ZR1, de acordo com o § 1º, do artigo 52 da Lei nº 1.681/2006.

Art. 2º A concessão de outorga onerosa do direito de construir referida no artigo anterior fica condicionada:

I - ao cumprimento dos requisitos de ordem urbanística exigidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;

II – ao pagamento do ônus financeiro, fixado em 9,09 x CUB (Custo Unitário Básico) fornecido pelo SINDUSCON/SC, conforme art. 53, da Lei nº 1.681/2006.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 16 de agosto de 2021.


ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
Prefeito Municipal


LUIZ ANTONIO NOVASKI
Assessor de Governo


PATRICK VICENTE
Assessor Jurídico