



MENSAGEM Nº 173/2022

Ref.: Projeto de Lei.

Assunto: Concessão de outorga onerosa – Famor Indústria e Comércio Ltda.

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 Famor Indústria e Comércio Ltda, proprietário do imóvel situado na Rua das Neves, nº 1710, Bairro Serra Alta, nesta cidade, matrícula nº 46.679, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A outorga em questão corresponde ao excedente de 313,44 m² de área construída. Tal excedente refere-se à taxa de ocupação de 12,88%, 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 72,88%. Todavia, de acordo com o § 1º, do art. 52, do Código de Zoneamento, a taxa de ocupação máxima para a área ZR3 (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, 10 de março de 2022.

TIRSO GLADIMIR HÜMMELGEN
Prefeito, em exercício

LUIZ ANTONIO NOVASKI
Assessor de Governo

PATRICK VICENTE
Assessor de Gabinete



PROJETO DE LEI Nº 173, DE 10 DE MARÇO DE 2022.

**AUTORIZA CONCESSÃO DE
OUTORGA ONEROSA – FAMOR
INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**

O PREFEITO, em exercício

Faço saber que a Câmara Municipal aprova 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 46.679, livro nº 2, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Famor Indústria e Comércio Ltda, CNPJ nº 02.907.136/0001-05, a fim de que se possa construir área excedente em taxa de ocupação, correspondente a 313,44 m², 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 72,88%, ficando dentro do limite estabelecido para a ZR3, de acordo com o § 1º, do art. 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 31,344 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, 10 de março de 2022.

TIRSO GLADIMIR HÜMMELGEN
Prefeito, em exercício

LUIZ ANTONIO NOVASKI
Assessor de Governo

PATRICK VICENTE
Assessor de Gabinete



MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL

Processo Digital

Comprovante de Abertura do Processo - Acompanhamento Eletrônico



COMPROVANTE DE ABERTURA

Processo: Nº 3951/2022 Cód. Verificador: 2I6917RY

Requerente: 191426 - FAMOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - EPP
CPF/CNPJ: 02.907.136/0001-05
Endereço: RUA DAS NEVES, 1710 CEP: 89.291-000
Cidade: São Bento do Sul Estado: SC
Bairro: SERRA ALTA
Fone Res.: (047) 36334682 Fone Cel.: Não Informado
E-mail: nfeletronica@sucessocont.com.br
Assunto: GRUPO PADRÃO
Subassunto: SOLICITAÇÃO
Data de Abertura: 17/02/2022 14:13
Previsão: 19/03/2022
Departamento: DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Observação

REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME DOCUMENTO ANEXO.

COM O INTUITO DE ECONOMIZAR PAPEL, FACILITAR O ACESSO E CONTRIBUIR COM O MEIO AMBIENTE, A PREFEITURA NÃO ENCAMINHARÁ DECISÃO POR ESCRITO AO REQUERENTE.

FICA CIENTE O REQUERENTE QUE DEVERÁ ACOMPANHAR O PROCESSO POR VIA ELETRÔNICA, ACESSANDO O SITE OFICIAL DA PREFEITURA – saobentodosul.atende.net, NO CAMINHO: SERVIÇOS DO CIDADÃO /PROCESSO/CONSULTE AQUI O STATUS DO PROTOCOLO, PARA VISUALIZAR A MOVIMENTAÇÃO E/OU DECISÃO.

CASO NÃO CONSIGA ACESSAR OU VISUALIZAR O PROCESSO, DEVERÁ O CONTRIBUINTE COMPARECER PESSOALMENTE PARA TOMAR CONHECIMENTO.

CASOS EM QUE HAJA SIGILO FISCAL, NÃO PODENDO O REQUERENTE COMPARECER, SERÁ ADMITIDA AUTORIZAÇÃO PARA ACESSO MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE PROCURAÇÃO COM ASSINATURA RECONHECIDA EM CARTÓRIO.

CIENTE:

FAMOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - EPP
Requerente

ROSANI APARECIDA ARTNER THIEM
Funcionário(a)

Recebido

À Prefeitura Municipal de São Bento do Sul

Secretaria de Planejamento e Urbanismo



REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA

NOME: FAMOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

ENDEREÇO: ESTRADAS DAS NEVES Nº 1710

BAIRRO: SERRA ALTA

CNPJ: 02.907.136/0001-05

PROCESSO CONSULTA PRÉVIA: 5670/2021

O REQUERENTE ACIMA IDENTIFICADO SOLICITA:

Outorga Onerosa Conforme art. 52 da Lei 1.681 de 10/10/2006, referente à Aprovação de Projeto e Alvará de Construção para construir uma edificação com área de 252,00 m², em Estrutura Metálica, para fins comerciais – Depósito, a ser edificada sobre o imóvel com área de 2.433,57 m², situado na Estrada das Neves 1.710 bairro de Serra Alta, perímetro urbano neste Município de São Bento do Sul/SC matriculado no C.R.I de São Bento do Sul, sob o nº 46.679. Profissional responsável pela edificação, Engº Civil Gerson Evers Mendes.

Terreno: 2.433,57 m²

Área Total da Edificação: 1.814,28 m²

Área do Pavimento tipo: 1.773,53 m²

Taxa de Ocupação: 72,88%

Coef. De Aproveitamento: 0,745

Ocupação Máxima: 60%

Coef. De Aproveitamento Máximo: 2,00

Taxa de Ocupação Excedente: 12,88 %

Área Excedente: 313,39 m²

São Bento do Sul, 16/02/2022

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO

02 907 136/0001-05

**FAMOR INDÚSTRIA E
COMÉRCIO LTDA.**

ESTRADA DAS NEVES, 1710
SERRA ALTA - CEP 89291-000

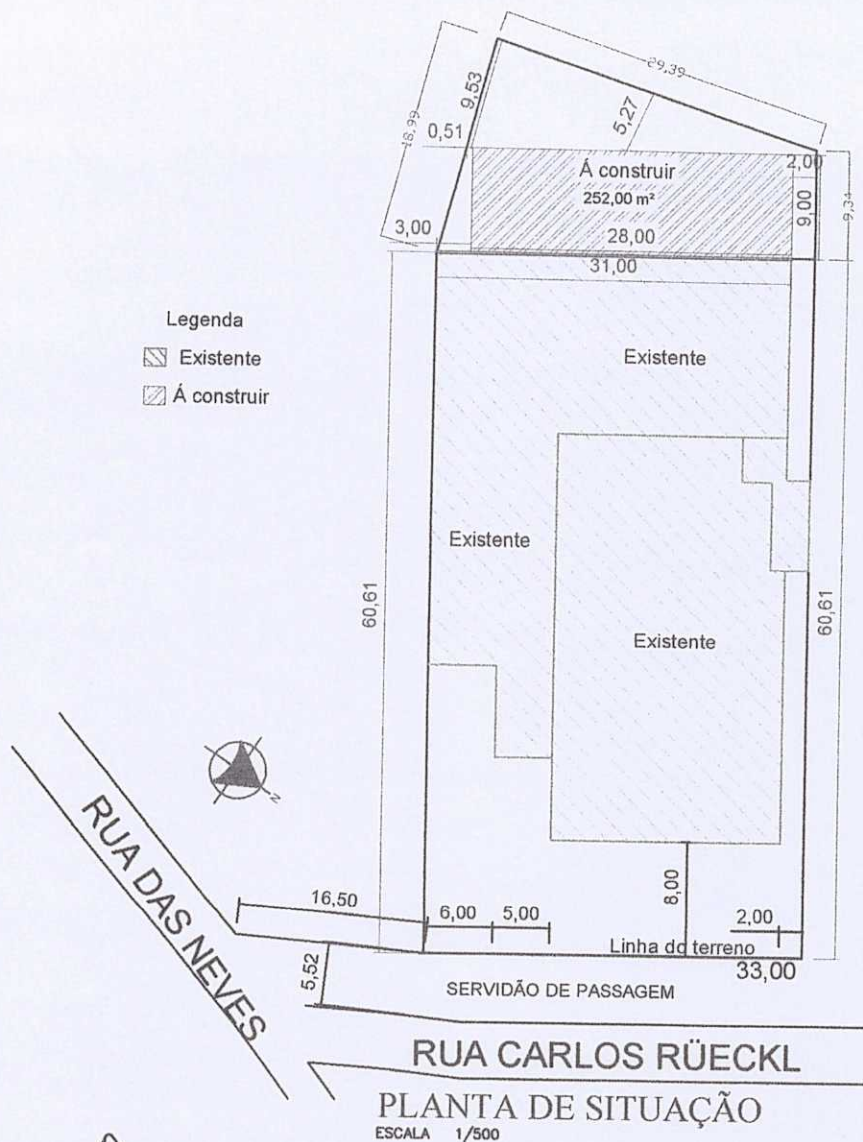
SÃO BENTO DO SUL - SANTA CATARINA

FAMOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

CNPJ: 02.907.136/00001-05

ESTATÍSTICA

ZONA DE OCUPAÇÃO	ZR3
ÁREA DO LOTE	2.433,57m²
TESTADA DO LOTE	33,00 m
ÁREA EXISTENTE	1.562,28 m²
ÁREA A CONSTRUIR	252,00 m²
ÁREA PAVIMENTO TÉRREO	1773,53 m²
ÁREA PAVIMENTO SUPERIOR	40,75 m²
ÁREA TOTAL	1814,28 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO	72,88 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,745



RESP. TÉCNICO:

GERSON EVERS MENDES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SC 039.262-4

PROPRIETÁRIO:

FAMOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA
CPF: 02.907.136/0001-05

OBRA: AMPLIAÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO COMERCIAL-DEPÓSITO- ESTR. METÁLICA

LOCAL: RUA: CARLOS RUECKL - S/N

BAIRRO: SERRA ALTA - SBS - SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 46.679,
datada de 08 de Março de 2019, conforme imagem abaixo:

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL



Matrícula Nº 46.679

Data: 08 de Março de 2019.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano situado no bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul-SC, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema de Coordenadas UTM, MC-51°W HS, inicia-se no P0 (E:660778.743 m, N:7094022.051 m), daí segue confrontando com Alisson Rabello e Cia Ltda (matrícula 46.677), com o azimute de 146°25'43", percorre 33.00 m até P1, daí segue confrontando por duas linhas com Ivo Diniz Hruschka e Odete Maria Hruschka (matrícula 44.168), com o azimute de 236°27'03" percorre 60.61 m até o P2, e com o azimute de 252°08'56" percorre 18.99 m até o P3, daí segue confrontando com Ivo Diniz Hruschka e Odete Maria Hruschka (posse), com o azimute de 344°04'31" percorre 29.39 m até o P4, daí segue confrontando por duas linhas com Alisson Rabello & Cia Ltda (matrícula 46.677), com o azimute de 56°35'14", percorre 9.34 m até o P5, e com o azimute de 56°35'14" percorre 60.61 m até o P0, onde teve início esta descrição, contendo a área de dois mil quatrocentos e trinta e três metros e cinquenta e sete decímetros quadrados 2.433,57m². Inscrição Imobiliária sob os n.ºs 01.12.0001.0929 e 01.04.031.0500.001.000, Códigos n.ºs 101338 e 000253537.

PROPRIETÁRIO(S): FAMOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF 02.907.136/0001-05, com sede a Estrada das Neves, n.º 1710, bairro Serra Alta, na cidade de São Bento do Sul-SC.
REGISTRO ANTERIOR: Matriculado neste Cartório sob os n.ºs 30.864 e 44.167 do livro n.º 2, Registro Geral. Dou fé.

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escritor Substituto

AV.1-46.679, São Bento do Sul, 08 de Março de 2019.
CERTIFICO que, conforme o registro anterior AV.3-30.864, e Escritura Pública de Compra e Venda de 27 de julho de 2004, de Notas do Tabelionato desta Comarca, L.º 0220, fls. 165 e 166, IVO DINIZ HRUSCHKA e sua mulher ODETE MARIA HRUSCHKA na qualidade de servientes concedem a **SERVIDÃO DE PASSAGEM** por um caminho particular existente no terreno matriculado sob o n.º 10.559 no livro n.º 2, Registro Geral, para este terreno e de cujo acesso a beneficiada passa a ser dominante. OBS.: PROTOCOLO N.º 128.483, em 13/02/2019. Recibo Complementar: 59.532 + Selo de fiscalização: FIK46362-D3AL R\$ 1,95. Dou fé.

O OFICIAL: Paulo Roberto de Oliveira
Escritor Substituto

TÉRMINO DA IMAGEM

**ESPAÇO SEM LANÇAMENTO
NA FICHA ORIGINAL**

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BENTO DO SUL - Santa Catarina



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE SÃO BENTO DO SUL

Municípios que compõem essa comarca: Campo Alegre e São Bento do Sul
OFICIAL TITULAR: Miguel Angelo Zanini Ortale



Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 46.679.

O referido é verdade e dou fé. São Bento do Sul-SC, 07 de Março de 2022.



- [] Miguel Angelo Zanini Ortale - Oficial Titular
- [] Paulo Roberto de Oliveira - Escrevente Substituto
- [] Alex Willian Castanha - Escrevente Substituto
- [] Paulo Henrique Zambello - Escrevente
- [] Rodrigo de Souza - Escrevente
- [] Vanusa Policeno - Escrevente
- [] Cleide Adriane Janczkowsky - Escrevente
- [] Maria Laura Stenzoski - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão Inteiro Teor..... R\$ 22,22

Selos: R\$ 3,11

Total: R\$ 25,33

****Validade: 30 dias****

Pedido de certidão e outros serviços estão disponíveis no site: www.registrodeimoveis.org.br



Processo Nº 3951 / 2022 - [Em Análise]

Código Verificador: 216917RY

Requerente: FAMOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - EPP
Detalhes: REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME DOCUMENTO ANEXO.
Assunto: GRUPO PADRÃO
Subassunto: SOLICITAÇÃO
Previsão: 19/03/2022

Anexos

Descrição	Usuário	Data
Comprovante de Abertura do Processo - 211696	ROSANI APARECIDA ARTNER THIEM	17/02/2022
ScanProtocolo_20220217_142148.pdf	ROSANI APARECIDA ARTNER THIEM	17/02/2022
GUIA:211696/15.pdf	SERGIO PALOMA PINTO	10/03/2022

Histórico

Setor: DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO		
Abertura: 17/02/2022 14:13	Entrada: 17/02/2022 14:13:53	
Usuário: ROSANI APARECIDA ARTNER THIEM	Recebido por: ROSANI APARECIDA ARTNER THIEM	
Observação: REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME DOCUMENTO ANEXO.		
Setor: DEPARTAMENTO DE URBANISMO		
Setor Origem: DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO	Setor Destino: DEPARTAMENTO DE URBANISMO	
	Usuário Destino: SERGIO PALOMA PINTO	
Saída: 17/02/2022 14:13	Entrada: 18/02/2022 10:10	
Movimentado por: ROSANI APARECIDA ARTNER THIEM	Recebido por: AMANDA EDUARDA KRUCZKIEWICZ	
Observação: REQUERIMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME DOCUMENTO ANEXO.		
Setor: DEPARTAMENTO DE URBANISMO		
Setor Origem: DEPARTAMENTO DE URBANISMO	Setor Destino: DEPARTAMENTO DE URBANISMO	
	Usuário Destino: SERGIO PALOMA PINTO	
Saída: 18/02/2022 10:11	Entrada: 21/02/2022 10:27	
Movimentado por: AMANDA EDUARDA KRUCZKIEWICZ	Recebido por: AMANDA EDUARDA KRUCZKIEWICZ	
Observação: Encaminho ao responsável.		
Setor: DEPARTAMENTO DE URBANISMO		
Setor Origem: DEPARTAMENTO DE URBANISMO	Setor Destino: DEPARTAMENTO DE URBANISMO	
	Usuário Destino: SERGIO PALOMA PINTO	
Saída: 21/02/2022 10:27	Entrada: 21/02/2022 11:23	
Movimentado por: AMANDA EDUARDA KRUCZKIEWICZ	Recebido por: SERGIO PALOMA PINTO	
Observação: Encaminho para análise e parecer.		
Setor: DEPARTAMENTO DE URBANISMO		
Setor Origem: DEPARTAMENTO DE URBANISMO	Setor Destino: DEPARTAMENTO DE URBANISMO	
	Usuário Destino: FLAVIO LUIZ PALMQUIST PINHEIRO	
Saída: 21/02/2022 11:24	Entrada: 07/03/2022 09:55	
Movimentado por: SERGIO PALOMA PINTO	Recebido por: FLAVIO LUIZ PALMQUIST PINHEIRO	
Observação: Encaminho para conclusão de Outorga Onerosa conforme requerimento.		



Histórico

Complemento

Data: 07/03/2022 09:59

Usuario: FLAVIO LUIZ PALMQUIST PINHEIRO

Observação: O interessado solicitou, através de requerimento, o instrumento de política urbana outorga onerosa, por apresentar projeto com índices urbanísticos superiores ao da zona em que se encontra.

Trata-se de projeto de ampliação comercial em estrutura metálica para fins de depósito (sem utilização industrial), com área de ampliação de 252,00 m², totalizando uma área total de construção de 1.814,28 m², localizado à Estrada das Neves nº 1.710, bairro Serra Alta, de propriedade de Famor Industria e Comercio LTDA, CNPJ 02.907.136/0001-05, sobre o terreno com área de 2.433,57 m², matriculado sob nº 46.679.

Segundo os atuais índices urbanísticos previstos para a ZR3 - Zona Residencial 3, zona urbana em que se situa o terreno, a Taxa de Ocupação pode sofrer, mediante a outorga onerosa, um acréscimo de 15 pontos percentuais, de modo a atingir o limite de 75%. Da mesma forma o coeficiente de aproveitamento pode sofrer, mediante a outorga onerosa, um acréscimo de Uma Unidade, de modo a atingir o limite de 3 unidades.

Com o propósito dos interessados em aproveitar o terreno com Taxa de Ocupação de 72,88 %, mediante área de projeção ortogonal (pavimento térreo) da edificação de 1.773,53 m², torna-se necessária concessão de 12,88 %, ou seja, de 313,44 m² a mais nessa projeção.

Considerando o cálculo estabelecido na Lei 1.681/2006 em seu artigo 53, conclui-se que a concessão atingirá o valor equivalente a 31,344 CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil), para o que se requer seja providenciada a autorização legislativa.

Lembrando que no § 1º do citado artigo, "O valor mínimo a ser recolhido será de 5 x CUB e o valor máximo a ser recolhido será de 50 x CUB."

Informo também que o processo de construção segue sob nº 5670 /2021 (Consulta prévia) e nº 65221/2021 (Aprovação e Alvará).

Em anexo ao processo físico, segue requerimento, cópia da matrícula imobiliária do terreno em questão e da planta de situação/localização com indicação dos índices urbanísticos pretendidos para o empreendimento.

Setor: DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Setor Origem: DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Setor Destino: DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Usuário Destino: SERGIO PALOMA PINTO

Saída: 07/03/2022 10:03

Entrada: 10/03/2022 08:31

Movimentado por: FLAVIO LUIZ PALMQUIST PINHEIRO

Recebido por: SERGIO PALOMA PINTO

Observação: Encaminho para diretoria do departamento para análise e possível continuação do processo.

Complemento

Data: 10/03/2022 08:31

Usuario: SERGIO PALOMA PINTO

Observação: O interessado solicitou, através de requerimento, o instrumento de política urbana outorga onerosa, por apresentar projeto com índices urbanísticos superiores ao da zona em que se encontra.

Trata-se de projeto de ampliação comercial em estrutura metálica para fins de depósito (sem utilização industrial), com área de ampliação de 252,00 m², totalizando uma área total de construção de 1.814,28 m², localizado à Estrada das Neves nº 1.710, bairro Serra Alta, de propriedade de Famor Industria e Comercio LTDA, CNPJ 02.907.136/0001-05, sobre o terreno com área de 2.433,57 m², matriculado sob nº 46.679.

Segundo os atuais índices urbanísticos previstos para a ZR3 - Zona Residencial 3, zona urbana em que se situa o terreno, a Taxa de Ocupação pode sofrer, mediante a outorga onerosa, um acréscimo de 15 pontos percentuais, de modo a atingir o limite de 75%. Da mesma forma o coeficiente de aproveitamento pode sofrer, mediante a outorga onerosa, um acréscimo de Uma Unidade, de modo a atingir o limite de 3 unidades.

Com o propósito dos interessados em aproveitar o terreno com Taxa de Ocupação de 72,88 %, mediante área de projeção ortogonal (pavimento térreo) da edificação de 1.773,53 m², torna-se necessária concessão de 12,88 %, ou seja, de 313,44 m² a mais nessa projeção.

Considerando o cálculo estabelecido na Lei 1.681/2006 em seu artigo 53, conclui-se que a concessão atingirá o valor equivalente a 31,344 CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil), para o que se requer seja providenciada a autorização legislativa.

Lembrando que no § 1º do citado artigo, "O valor mínimo a ser recolhido será de 5 x CUB e o valor máximo a ser recolhido será de 50 x CUB."

Informo também que o processo de construção segue sob nº 5670 /2021 (Consulta prévia) e nº 65221/2021 (Aprovação e Alvará).

Em anexo ao processo físico, segue requerimento, cópia da matrícula imobiliária do terreno em questão e da planta de situação/localização com indicação dos índices urbanísticos pretendidos para o empreendimento.



Histórico

Setor: GABINETE DO PREFEITO

Setor Origem: DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Setor Destino: GABINETE DO PREFEITO

Usuário Destino: INES MARILDA ROSSETTO WAGNER

Saída: 10/03/2022 08:33

Entrada: 10/03/2022 08:39

Movimentado por: SERGIO PALOMA PINTO

Recebido por: INES MARILDA ROSSETTO WAGNER

Observação: De acordo com o parecer anterior emitido junto ao complemento, a concessão atingirá o valor equivalente a 31,344 CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) conforme o cálculo estabelecido no Artigo 53 da lei 1681/2006. Lembrando que no § 1º do citado artigo, "O valor mínimo a ser recolhido será de 5 x CUB e o valor máximo a ser recolhido será de 50 x CUB." Segue para elaboração e encaminhamento de Projeto de Lei ao Legislativo para Concessão de outorga onerosa do direito de construir, com base no Artigo 52 da Lei 1681/2006- Código de Zoneamento, amparado na Lei Federal 10.257- Estatuto das Cidades.