



## MENSAGEM Nº 355/2023

**Ref.:** Projeto de Lei nº 355/2023

**Assunto:** Concessão de outorga onerosa – Imobiliária São Bento

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."*

CMSBS 24/03/2023 15:44

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."*



## Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

PROJETO DE LEI Nº 355/2023



Assim, o presente Projeto de Lei estabelece as condições e o valor à Imobiliária São Bento Ltda., proprietária do imóvel de matrícula nº 43.806, junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, situado na Rua José Bayerl, nº 363, Bairro Progresso, nesta cidade.

A proprietária pretende utilizar o terreno em coeficiente de aproveitamento de 2,53, sendo que o permitido para a zona urbana em questão – ZR2 é de 2,00, ou seja, mais 0,53 equivalente a 996,59 m<sup>2</sup>. O coeficiente de aproveitamento máximo naquela zona é de 3,00, consoante § 1º do art. 52, da Lei nº 1681/2006.

De outro tanto, o excedente à taxa de ocupação é de 1,68% - 31,09 m<sup>2</sup>, 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 61,68%. Todavia, de acordo com o § 1º, do artigo 52, do Código de Zoneamento, a taxa de ocupação máxima para a área ZR2 (área onde está inserido o imóvel) é de 75%.

Assim, a outorga onerosa pretendida atende aos pressupostos da lei.

Ante o exposto, solicitamos a análise e a aprovação do presente projeto de lei.

São Bento do Sul, 24 de março de 2023.

ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO  
Prefeito

LUIZ ANTONIO NOVASKI  
Assessor de Governo

PATRICK VICENTE  
Assessor de Gabinete



**Prefeitura de São Bento do Sul**  
Estado de Santa Catarina

PROJETO DE LEI Nº 355/2023



**PROJETO DE LEI Nº 355, DE 24 DE MARÇO DE 2023.**

AUTORIZA CONCESSÃO DE  
OUTORGA ONEROSA –  
IMOBILIÁRIA SÃO BENTO

O PREFEITO

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 43.806, 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 possa construir em área excedente em taxa de ocupação correspondente a 31,09m<sup>2</sup>, e coeficiente de aproveitamento equivalente a 996,59m<sup>2</sup>, conforme art. 52 da Lei nº 1.681/2006.

Parágrafo único. Para a taxa de ocupação, o limite da zona urbana em questão é de 75% e com o excedente atingirá 61,68% e do coeficiente de aproveitamento é de 3,00 e com o excedente alcançará 2,53.

**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 50 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, 24 de março de 2023.

**ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO**  
Prefeito

**LUIZ ANTONIO NOVASKI**  
Assessor de Governo

**PATRICK VICENTE**  
Assessor de Gabinete