



MENSAGEM Nº 675/2024

Ref. Projeto de Lei nº 675/2024

Assunto: Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município São Bento Do Sul

Excelentíssimos

Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras,

O Poder Executivo envia à apreciação dos Nobres integrantes desta Câmara de Vereadores o incluso Projeto de Lei, cujo objeto é regulamentar dois importantes institutos previstos no Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001) e no Plano Diretor (Lei Complementar 10/2023): a Outorga Onerosa e a Transferência do Direito de Construir.

Para fins de elucidação, nos termos do parágrafo único do art. 1º deste Projeto, temos que os institutos podem ser descritos como sendo:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) a autorização municipal que possibilita a edificação acima do limite estabelecido pelo índice de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário;

II - Transferência do Direito de Construir (TDC) o instrumento que poderá ser aplicado sobre imóvel urbano, público ou privado, quando o mesmo tenha sido atingido por restrições ou impedimentos originados por imposição definidas oficialmente por interesse do Poder Público Municipal, para tanto observando os objetivos, as diretrizes e os demais dispositivos aplicáveis da Lei Complementar municipal nº 10/2023.

A iniciativa de regulamentar essas importantes ferramentas urbanísticas vem ao encontro de uma gestão equilibrada do espaço urbano, contribuindo para o desenvolvimento ordenado da nossa cidade.

16/10/2024

CMSB 18/11/2024 15:26

602



Ou seja, esses mecanismos são essenciais para planejar cidades mais inclusivas, equilibradas e sustentáveis, permitindo que o desenvolvimento urbano atenda às necessidades atuais sem comprometer o futuro.

Como mecanismo de se assegurar a eficácia e a aplicabilidade dessa regulamentação, ressaltamos que a minuta passou pela análise e foi adaptada às sugestões apontadas pelo CONCIDADE.

Deste modo, demonstrada a relevância da regulamentação, bem como o interesse público nela revestido, solicitamos a aprovação do presente projeto.

São Bento do Sul, 18 de novembro de 2024.


ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO
Prefeito


MAIANE F. DE MIRANDA
Assessora Jurídica


RICARDO CALLADO
Secretário de Planejamento e Urbanismo



PROJETO DE LEI Nº 675, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2024.

DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO
DIREITO DE CONSTRUIR E OUTORGA
ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
NO MUNICÍPIO SÃO BENTO DO SUL

O PREFEITO

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprova a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre os critérios, prazos e aplicações dos instrumentos de política urbana outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir, ambos previstos na Lei Complementar nº 10, de 22 de junho de 2023, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de São Bento do Sul.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, entende-se como:

I - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) a autorização municipal que possibilita a edificação acima do limite estabelecido pelo índice de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário;

II - Transferência do Direito de Construir (TDC) o instrumento que poderá ser aplicado sobre imóvel urbano, público ou privado, quando o mesmo tenha sido atingido por restrições ou impedimentos originados por imposição definidas oficialmente por interesse do Poder Público Municipal, para tanto observando os objetivos, as diretrizes e os demais dispositivos aplicáveis da Lei Complementar municipal nº 10/2023.

Art. 2º Os instrumentos regulamentados nesta lei vinculam-se ao objetivo geral e às estratégias previstas na Lei Complementar nº 10/2023 e deverão ser aplicados sempre vinculados às finalidades previstas no art. 24 da referida legislação.



Art. 3º A aplicação da TDC e da OODC ocorrerão nas zonas reguladas nos termos do art. 39, §1º, art. 40, §2º, art. 55, §2º, art. 66, §2º, art. 71, §§2º e 3º, todos da Lei Complementar nº 11, de 22 de junho de 2023, que dispõe sobre o Ordenamento Territorial do Município de São Bento do Sul, sendo que poderão ter coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e altura máxima da edificação com adicional conforme anexo VII da mesma Lei Complementar.

Parágrafo único. O parâmetro Tangente de Ventilação e Iluminação incidirá sobre a Altura Máxima Adicionada, conforme art. 93, §2º e anexo IX, ambos da Lei Complementar nº 11/2023.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

Art. 4º A aplicação da OODC deverá ter por justificativa um ou mais dos fundamentos previstos no art. 53 da Lei Complementar nº 10/2023.

Parágrafo único. A aplicação OODC incidirá somente nas zonas indicadas na Lei Complementar nº 11/2023, sob pena de nulidade.

Art. 5º O valor a ser pago através da OODC, será obtido pela aplicação da fórmula constante no art. 8º, desta Lei Complementar.

§1º A concessão da OODC terá a mesma validade da vigência do respectivo Alvará de Construção.

Art. 6º Para o cálculo da contrapartida financeira (CF), deverá ser aplicado os parâmetros apresentados na tabela a seguir:

Macrozona	Zoneamento	Percentual de aplicação do CUB/SC
	ZC-0	8%
	ZC-1	8%
	ZC-2	8%



MZU-P	ZC-3	8%
	ZCH	8%
	ZRP-1	8%
	ZRP-2	8%
	ZRP-3	8%
	ZE	2,5%
	ZIP	2,5%
	ZP-NA (*)	8%
MZU-S	ZC-3	10%
	ZIP	2,5%
	ZP-COL	10%
	ZP-NA(*)	10%
MZU-I	ZC-4	10%
	ZI-2	10%
	ZI-1	10%
MZEU-N (*)	ZP-NA(*)	10%
MZR (*)	-	10%

(*) Somente para empreendimentos e equipamentos turísticos

Parágrafo único. Os parâmetros da Tabela prevista no *caput* deste artigo estão classificados de acordo com a Lei Complementar nº 11/2023, os quais levam em



consideração os objetivos das macrozonas e zoneamentos classificados por prioridade de adensamento, maior oferta de infraestrutura, equipamentos públicos e comunitários.

Art. 7º Para os casos de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento Adicional, este se dará através da seguinte fórmula:

$$AA_{CA} = AT - (C_{Ab} \times A_{terreno})$$

Onde:

AA_{CA} = Área Adicional a ser outorgada Coeficiente de Aproveitamento;

C_{Ab} = Coeficiente de aproveitamento básico, definidos pela lei complementar 11/2023;

$A_{terreno}$ = área do terreno

AT = Área total do empreendimento.

Art. 8º Para os casos de cálculo da Taxa de Ocupação e/ou da Altura Máxima adicionais, estes se darão através da seguinte fórmula:

$$AA_{TO+Pav} = (A_{TO_{adicional}} - A_{TO_{básica}}) + (A_{Pav_{adicional}})$$

Onde:

AA_{TO+Pav} = Área Adicional a ser outorgada referente a Taxa de Ocupação e Pavimentos adicionais (para casos onde não houver extrapolação do Coeficiente de Aproveitamento Básico);

$A_{TO_{adicional}}$ = Área de projeção horizontal da edificação utilizada para cálculo da Taxa de Ocupação Adicional, definidos pela lei complementar 11/2023;

$A_{TO_{básica}}$ = Área de projeção horizontal da edificação utilizada para cálculo da Taxa de Ocupação Básica, definidos pela lei complementar 11/2023;

$A_{Pav_{adicional}}$ = Área total dos pavimentos que excederem a Altura Máxima da Edificação.

Art. 9º A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada conforme a seguinte equação:

$$CF = (AA_{CA} + AA_{TO+Pav}) \times (\% \times CUB/SC)$$

Onde:

CF = Contrapartida Financeira;

AA_{CA} = Área Adicional a ser outorgada Coeficiente de Aproveitamento;



AA* TO+Pav = Área Adicional a ser outorgada referente a Taxa de Ocupação e Pavimentos adicionais excluindo-se as áreas adicionais computadas no coeficiente de aproveitamento;

CUB/SC = Custo Unitário Básico Residencial médio da Construção de Santa Catarina (CUB/SC) do mês vigente ao da solicitação;

Parágrafo Único – Não haverá cobrança de contrapartida financeira em duplicidade, devendo ser excluídos do cálculo final da Área Adicional àquelas já computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 10 Nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, ou empreendimentos do Poder Público, em função do interesse social, a prestação de contrapartida onerosa fica dispensada.

Art. 11 O pagamento pela OODC deverá ser efetuado em parcela única.

§1º O pagamento integral da OODC é condição indispensável para emissão do Alvará de Construção.

§2º A não utilização do potencial construtivo adicional obtido onerosamente, seja por alteração de projeto ou desistência, não importará no ressarcimento do valor pago.

CAPÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

Art. 12 A transferência do direito de construir será concedida, conforme inciso II do art. 1º, ao proprietário que doar seu imóvel, ou parte dele, para as seguintes finalidades:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

IV- Implantação e melhoramentos no sistema viário e transporte público coletivo.

§1º Serão considerados passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo índice de aproveitamento básico possa ser ultrapassado.



§2º A aplicação da transferência do direito de construir (TDC) ocorrerá mediante escritura pública, devendo ser respeitados os parâmetros urbanísticos previstos na Lei Complementar nº11/2023, para a zona onde se localiza o imóvel.

§3º Nas hipóteses do inciso II, do art. 12 da presente Lei, a transferência do direito de construir estará vinculada ao imóvel cedente e a obrigação do proprietário, de preservar e conservar o imóvel beneficiado, quanto às suas características históricas, culturais, arquitetônicas e/ou ambientais, com apresentação de anuência do respectivo órgão competente.

§4º O potencial concedido para preservação de imóveis de patrimônio cultural poderá ser reestabelecido a cada 15 (quinze) anos, condicionado à boa conservação e mediante anuência do órgão competente. apresentação de alvará de restauro do imóvel, nas condições a serem estabelecidas em instrução normativa.

§5º Nos terrenos afetados por alargamento de via, o potencial construtivo da área afetada será transferido para a parte remanescente do terreno, no que couber, sendo autorizada a transferência para outro imóvel do montante que não couber nessa área remanescente.

§6º As operações da Transferência do Direito de Construir - TDC, no que couber, ficam sujeitas ao pagamento de taxa correspondente a 300 (trezentas) UFM's (Unidade Fiscal Municipal), destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUMDURB.

Art. 13 Para a aplicação da transferência do direito de construir (TDC), o proprietário deverá apresentar:

I - Justificativa técnica, comprovando a existência de uma ou mais das finalidades estabelecidas nos incisos I a IV do art. 12, em consonância com os objetivos da respectiva zona em que estejam localizados os imóveis transmitente e adquirente;

II - Cálculo do potencial construtivo do imóvel adquirente, sendo os valores não podem ultrapassar a diferença entre os índices básico e os máximos permitidos em cada zoneamento, conforme Lei Complementar nº11/2023;

III - Cálculo do potencial construtivo do imóvel transmitente, sendo os valores a serem transferidos devem subtrair os parâmetros e índices já utilizados pelo mesmo, em concordância com os parâmetros previstos na Lei Complementar nº11/2023;

IV - Relatório fotográfico dos Imóveis (transmitente e adquirente);



V - Matrícula atualizada dos Imóveis (transmitente e adquirente).

Parágrafo único. A TDC poderá ocorrer integralmente no caso de imóvel que for doado ao município para fins de habitação de interesse social, que esteja localizado em Zonas Especiais de Interesse Social ou para imóveis considerados de interesse público para preservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural, desde que identificado o interesse público por meio da intenção de realização de Projeto Urbano nos termos da Lei Complementar 11 de 2023, ou que seja devidamente protegido por lei.

Art. 14 O cálculo do potencial construtivo passível de transferência se dará através da seguinte fórmula:

$$Pcpt = CAm - CAut$$

Onde:

Pcpt = Potencial construtivo passível de transferência;

CAm = Coeficiente de aproveitamento máximo do Imóvel Transmitedente;

CAut = Coeficiente de aproveitamento utilizado pelo Transmitedente.

Art. 15. A contrapartida financeira, que corresponde à Transferência do Direito de Construir, será calculada segundo a seguinte equação

$$CF = Pcpt \times (\% \times CUB/SC)$$

Onde:

CF = Contrapartida Financeira;

Pcpt = Potencial construtivo passível de transferência;

CUB/SC = Custo Unitário Básico da Construção de Santa Catarina residencial médio no mês de referência, multiplicado pelo percentual da tabela contida no Art. 7º.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16 Os instrumentos OODC e TDC poderão ser utilizados simultaneamente, desde que seus usos sejam complementares e não ultrapassem os parâmetros máximos estabelecidos no zoneamento em que o empreendimento esteja localizado.



Art. 17 Os recursos auferidos com aplicação dos instrumentos de aquisição de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB.

Parágrafo único. Em toda aquisição de potencial construtivo adicional, pelo menos 50% (cinquenta por cento) do total desejado será realizado por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, podendo os demais 50% (cinquenta por cento) serem adquiridos por meio de Transferência do Direito de Construir – TDC.

Art. 18 O Poder Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei.

Art. 19 Sobre os valores calculados para Outorga Onerosa do Direito de Construir incidirá um Índice de Prioridade Urbanística de modo a privilegiar a ocupação em compartimentos da cidade com usos preferenciais, segundo as diretrizes apresentadas no Plano Diretor e na Lei de Ordenamento Territorial.

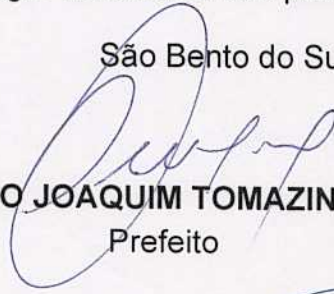
§1º Visando estimular os usos mistos em centralidades e corredores de conexão, configurado pelas ZC-0, ZC-1, ZC-2 e ZC-H, será acrescentado um Índice de Prioridade Urbanística de 0,5 (zero virgula cinco) por um período de 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei, podendo ser estendido, a critério do Poder Executivo Municipal até que esses compartimentos urbanos estejam ocupados e adensados conforme disposto na Lei de Ordenamento Territorial.

§2º Atingindo o tempo limite ou os objetivos urbanísticos de ocupação e adensamento previstos para os compartimentos mencionados no §1º, podem cessar esses estímulos.

Art. 20 Os procedimentos administrativos para a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 21 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

São Bento do Sul, 18 de novembro de 2024.


ANTONIO JOAQUIM TOMAZINI FILHO

Prefeito


MAIANE F. DE MIRANDA
Assessora Jurídica


RICARDO CALLADO
Secretário de Planejamento e Urbanismo