



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630,000, Paula Freitas, Estado do Paraná.

Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.

CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13

www.paulafreitas.pr.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 30/2023 – de 09 de agosto de 2023

SÚMULA: “Regulamenta, no Município de Paula Freitas, a aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade e dá outras providências.”

Autoria do Executivo

O Prefeito do Município de Paula Freitas, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, art. 73 da Lei Orgânica Municipal, submete a apreciação da Câmara de Vereadores o presente Projeto de Lei:

Capítulo I Disposições iniciais

Art. 1.º - A presente lei estabelece os locais, formas, prazos e mecanismos para a aplicação da notificação para compulsoriedade de aproveitamento do solo urbano, estabelecimento de consórcio imobiliário, outorga onerosa do direito de construir, transferência de potencial construtivo, exercício do direito de preempção, apoio à regularização fundiária e demais dispositivos que asseguram o uso social da propriedade urbana, no território do município de Paula Freitas, em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Capítulo II Do consórcio imobiliário

Art. 2.º – Poderá o proprietário propor ao Poder Público a instituição de consórcio imobiliário, conforme estabelecido pela Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§1º - Recebida a proposta de consorciação, o Poder Público fará executar, em 15 dias corridos, um estudo expedito de viabilidade financeira, abrangendo, no mínimo, avaliação expedita do valor do imóvel, estimativa de valor das obras de infraestrutura, caso se trate de parcelamento, ou estimativa do custo da edificação, caso se trate de construção, determinando o percentual estimado de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§2º - Resumo do estudo de que trata o § 1.º deste artigo será publicado sob a forma de edital em jornal regional de ampla circulação, ficando os documentos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630,000, Paula Freitas, Estado do Paraná.
Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.
CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13
www.paulafreitas.pr.gov.br

disponíveis na Prefeitura Municipal para consulta de qualquer cidadão residente no município de Paula Freitas, que poderá livremente objetar a respeito, sendo sua manifestação levada ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, cujo parecer será incorporado ao processo.

§3º - Vencida a etapa de estudo expedito, e persistindo, a Prefeitura Municipal e o interessado, no ânimo de consorciar-se, serão elaborados pela Municipalidade a avaliação precisa e o projeto definitivo, recalculando-se o percentual de unidades imobiliárias cabíveis a cada parte, que não poderá diferir mais de 5% do cálculo expedito, sob pena de reinício de todo o processo.

Art. 3.º – O consórcio imobiliário será formalizado por escritura pública contemplando a transferência do imóvel ao patrimônio público, mediante pagamento em espécie, na qual constem prazos, valores, individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte e penalidades por descumprimento das cláusulas.

§1º - Para a individualização das unidades imobiliárias de cada uma das partes consorciadas, será efetuado sorteio público, convocado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§2º - Sobre a transferência de que trata o *caput* do presente artigo, bem como sobre a dação em pagamento representada pela destinação das unidades imobiliárias cabíveis ao proprietário, não incidirá Imposto sobre a Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI).

Capítulo III

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 4.º - O Poder Executivo poderá outorgar, a quem o requerer e arcar com o ônus correspondente, direito de construir adicional ao resultante da aplicação do coeficiente aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona urbana de média densidade (Z2), definidos ambos na Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, conforme o disposto na presente Lei e nos Arts. 28 a 31 e demais disposições da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no Mapa 11, anexo e integrante da presente lei.

Art. 5.º - Constituem pré-requisitos indispensáveis à outorga onerosa do direito de construir:

a) a comprovação da capacidade de suporte da infraestrutura serviente à edificação, através de:

a.1) declaração da companhia concessionária de energia elétrica atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630,000, Paula Freitas, Estado do Paraná.
Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.
CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13
www.paulafreitas.pr.gov.br

- a.2) declaração da companhia concessionária de saneamento atestando a existência e a capacidade da rede de água potável e de esgotamento sanitário, caso existente, em suportar a nova demanda;
- a.3) declaração de companhia concessionária provedora de serviços de telefonia atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;
- a.4) parecer do setor competente da Prefeitura Municipal, analisando a geração adicional de tráfego nas vias públicas e comprovando a capacidade de suporte do sistema viário circunvizinho;
- a.5) parecer da Prefeitura Municipal, analisado a demanda adicional de vagas no equipamento educacional (ensino fundamental e médio) existente nas proximidades, dentro dos raios de influência adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal e comprovando a capacidade de suporte do equipamento instalado;
- b) parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano, que analisará o eventual sombreamento a ser produzido nos imóveis vizinhos, bem como a harmonização do desenho urbano no local da intervenção.

Parágrafo Único – Os documentos de que trata a alínea a) do *caput* do presente artigo poderão ser substituídos por declaração, devidamente revestida das formalidades legais, expressando o compromisso, por parte do interessado, em assumir integralmente as despesas pelo(s) reforço(s) necessários à infraestrutura ou equipamento público.

Art. 6.º - Comprovados os pré-requisitos, recolherá o interessado, se lhe convier, em uma única parcela, prévia à aprovação do projeto, valor correspondente à área adicional outorgada multiplicada pelo valor unitário utilizado pela Planta Genérica de Valores do Município.

§1º - Se, do potencial construtivo adicional concedido, resultarem área construída, guarnição de recursos humanos ou atração de tráfego acima dos consignados na alínea c) do Art. 9º da Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, será obrigatório o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser submetido a audiência pública convocada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§2º - Ao interessado será entregue um Certificado de Potencial Construtivo, com validade de cinco anos, expressando a área adicional outorgada, incluindo a permissão para aumentar a altura máxima da construção em até 3 metros.

§3º - Para as entidades públicas, assim entendidas aquelas pertencentes à administração direta ou indireta dos governos federal, estadual e municipal, bem como empresas estatais de qualquer nível de governo, a outorga do direito de construir será gratuita, mantida a obrigação de comprovar as condições de que trata o Art. 10 da presente Lei e mantida a exigência do § 1º do presente artigo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630,000, Paula Freitas, Estado do Paraná.

Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.

CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13

www.paulafreitas.pr.gov.br

Art. 7.º - A outorga de que trata a presente Lei diz respeito apenas ao coeficiente de aproveitamento e limite de altura (gabarito), sem afetar os recuos, taxa de ocupação, taxa de impermeabilização e demais requisitos constantes do Quadro 3 do Art.10 da Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Capítulo IV

Da transferência de potencial construtivo

Art. 8.º - Define-se como transferência de potencial construtivo, somente aplicável dentro dos perímetros urbanos e peri-urbanos do município de Paula Freitas, o exercício do direito de construir em local distinto da propriedade original, desde que esta fique comprometida com preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural ou paisagístico, preservação ambiental, regularização fundiária, ou ainda com implantação de equipamento público.

§1º - Somente serão considerados como imóveis de origem da transferência de potencial construtivo aqueles contidos nas regiões demarcadas no Mapa 11 anexo e integrante da presente Lei, sujeitos a apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, que se manifestará pela conveniência da preservação ou da destinação social do imóvel ofertado.

§2º - Será transferível o potencial construtivo, medido em metros quadrados, representado pelo produto da área do terreno onde situado o bem a ser preservado ou destinado socialmente, pelo coeficiente de aproveitamento básico estipulado pela Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, para a respectiva zona, deduzida a área computável já edificada sobre o terreno original.

§3º - No caso de doação ao Poder Público, de imóvel considerado de interesse para preservação, regularização fundiária ou implantação de equipamento público, manterá o doador o direito de construir originário do imóvel de origem, com bonificação de 50%.

Art. 9.º - O potencial construtivo a ser transferido será objeto de Certificado de Potencial Construtivo, emitido pela Prefeitura Municipal, explicitando a área construída a ser transferida e o prazo de validade, que será de cinco anos improrrogáveis.

§1º - A validade do certificado de que trata o *caput* do presente artigo estará condicionada à averbação do cancelamento do direito de construir na matrícula imobiliária do imóvel original.

§2º - O certificado de que trata o *caput* do presente artigo poderá ser objeto de livre negociação, sendo o potencial construtivo aproveitado pelo eventual adquirente nas mesmas condições estabelecidas no Capítulo IV da presente lei.

Capítulo V



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630,000, Paula Freitas, Estado do Paraná.
Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.
CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13
www.paulafreitas.pr.gov.br

Do direito de preempção

Art. 10.º - Fica estabelecido o direito de preferência, em favor do Poder Público, de imóvel situado em zonas urbanas ou peri-urbanas do município de Paula Freitas, edificado ou não edificado, que esteja em processo de alienação onerosa entre particulares, nos termos do Art. 25 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), nos locais demarcados no Mapa 11 anexo e integrante desta lei, para as finalidades consignadas na legenda da referida peça gráfica, a saber:

- a) implantação de equipamentos públicos;
- b) produção de habitação social;
- c) implantação de parques públicos;
- d) melhorias no sistema viário urbano; e
- e) implantação de parque industrial.

§1º - A abrangência territorial de que trata o caput do presente artigo terá vigência por cinco anos, renovável apenas após decorrido um ano de seu termo, conforme § 1.º do Art. 25.º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§2º - O direito de preempção fica assegurado ao Município durante todo o período de vigência de que trata o § 1º, independentemente do número de alienações de que tenha sido objeto o imóvel.

§3º - Obriga-se o Poder Público a exercitar o direito de preempção em estrita observância às finalidades listadas no *caput* do presente artigo, sob pena das sanções administrativas estabelecidas pelo inciso III do Art. 52 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 11 – O proprietário de qualquer área contida dentro dos limites definidos pelo Art. 10.º desta lei deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público exerça seu direito de preferência, em 30 dias.

§1º - À notificação mencionada no *caput* do presente artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado, estipulando preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º - O Município fará providenciar avaliação do valor do imóvel, que instruirá decisão do Prefeito Municipal, sobre aquisição ou não do imóvel ofertado, a qual deverá ser tomada dentro do prazo de 15 dias após o recebimento da notificação tratada no *caput* do presente artigo.

§3º - Da decisão de que trata o § 2.º do presente artigo, fará o Município publicar, no mesmo jornal onde são divulgados os atos oficiais, um resumo no qual seja comunicado o recebimento da notificação de que trata o *caput* do presente artigo, explicitando o preço e as condições de pagamento, e da decisão quanto à aquisição ou não por parte do Poder Público.

§4º - Dentro do prazo de 7 dias corridos, poderá qualquer cidadão, com domicílio eleitoral no município, apresentar objeção quanto à decisão de que trata o § 2.º do presente artigo, cabendo ao Prefeito Municipal convocar



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630.000, Paula Freitas, Estado do Paraná.
Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.
CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13
www.paulafreitas.pr.gov.br

extraordinariamente o Conselho de Desenvolvimento Municipal para que profira decisão definitiva dentro do prazo de 7 dias corridos, contados em sequência ao término do prazo de apresentação de objeções.

Art. 12 – Decorrido o prazo de 30 dias corridos, contados da protocolização da notificação mencionada no Art. 11.º, sem que haja manifestação definitiva da parte do Poder Público, estará a parte interessada liberada para realizar a alienação do imóvel a terceiro interessado, nas condições comunicadas através da notificação.

§1º - Concretizada a venda a terceiro interessado, o proprietário notificante fica obrigado a apresentar, em 30 dias corridos contados do instrumento de compra e venda, cópia do documento público de alienação do imóvel.

§2º - A alienação processada sem o procedimento prescrito no Art. 11.º da presente lei, ou, ainda, em condições diversas daquelas notificadas, será considerada nula de pleno direito.

§3º - Ocorrida qualquer das hipóteses mencionadas no § 2.º do presente artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor decorrente da aplicação da Planta Genérica de Valores, ou pelo valor indicado na notificação, o que for menor.

Capítulo VI

Da regularização fundiária urbana

Art. 13 - Considera-se regularização fundiária o conjunto de procedimentos visando a integração das áreas públicas ou particulares ocupados irregularmente por população de baixa renda, nos termos dos Art.s 9.º a 14.º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), da Medida Provisória 2.220/2001 e da Lei Federal N° 13.465/2017.

Art. 14 - É vedado apoiar usucapião ou providenciar regularização administrativa em área onde a ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, bem como nos casos em que a ocupação estiver situada sobre área de uso comum do povo, área destinada a projeto de urbanização, área de interesse da defesa nacional, área de interesse para preservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais, área reservada a represas e obras congêneres e área de vias de comunicação.

§1º - Nas hipóteses citadas no *caput* do presente artigo, providenciará a Prefeitura Municipal a regularização em local distinto do originalmente ocupado, situado a não mais de 1000m do local de origem.

§2º - Poderá a Prefeitura Municipal, para fins de exercício da regularização fundiária em local diverso da ocupação original, utilizar, após o competente processo de desafetação, a ser aprovado pela Câmara Municipal, áreas públicas superabundantes, assim entendidas como aquelas situadas em uma



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630,000, Paula Freitas, Estado do Paraná.

Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.

CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13

www.paulafreitas.pr.gov.br

dada macrozona urbana na qual todos os equipamentos públicos já estejam implantados ou que haja reserva de área para os mesmos.

Capítulo VII Disposições gerais e finais

Art. 15 – A partir do exercício financeiro do próximo ano corrente fará o Município constar em sua previsão orçamentária rubrica específica para fazer frente às despesas decorrentes da aplicação do direito de preempção, da contrapartida necessária ao consórcio imobiliário e das despesas envolvidas no apoio à regularização fundiária urbana e rural, bem como rubrica destinada a identificar a receita oriunda da progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano e da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 16 – Esta Lei entra em vigor noventa dias após a sua publicação.

Art. 17 – Fica revogada a Lei n. 1.107, de 15 de setembro de 2010.

Paço Municipal, 09 de agosto de 2023.


SEBASTIÃO ALGACIR DALPRA
Prefeito Municipal


HEMERSON JOSE KMITA
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PAULA FREITAS

Avenida Agostinho de Souza, nº 646, Centro, CEP. 84.630,000, Paula Freitas, Estado do Paraná.

Fone: (42) 3562-1212 – FAX: (42) 3562-1188.

CNPJ/MF: 75.687.954/0001-13

www.paulafreitas.pr.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 30/2023 – de 09 de agosto de 2023

Justificativa

Senhor Presidente,

Pelo presente encaminhamos a Vossa Excelência e aos demais dignos Vereadores o incluso Projeto de Lei que faz parte do pacote de aprovação do novo Plano Diretor do Município de Paula Freitas, que inclui as seguintes leis: **a)** Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal; **b)** Lei de Regulação Local dos Instrumentos do Estatuto de Cidade; **c)** Código de Obras; **d)** Código de Posturas; e **e)** Lei da Gestão Democrática.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição de Vossas Excelências, e reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

Paula Freitas, 09 de agosto de 2023.

SEBASTIÃO ALGACIR DALPRA

Prefeito Municipal