



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

A CÂMARA MUNICIPAL DE IBIPORÃ, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

LEI ORDINÁRIA Nº 3356/2025

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Ibiporã. Revogam-se as Leis nº 2.332, de 23 de dezembro de 2009, nº 2.642, de 05 de setembro de 2013 e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regulamentação e aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e o disposto no Plano Diretor Municipal.

Art. 2º Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, mediante contrapartida financeira ao Poder Público Municipal, para construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona de uso e ocupação do solo onde se situa o lote, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, configurando o potencial construtivo adicional à edificação.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, serão utilizadas as seguintes definições:

I - beneficiário: empreendedor interessado em adquirir potencial construtivo adicional por meio da outorga onerosa;

II - contrapartida financeira: valor em moeda corrente nacional pago pelo beneficiário para aquisição do potencial construtivo adicional;

III - coeficiente de aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do lote, define o direito de construir do proprietário, dividido entre mínimo, básico e máximo, sendo que:

a) o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CA Min): número que estabelece a área mínima de construção permitida para que o lote seja considerado ocupado, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação do instrumento de IPTU progressivo no tempo, em cumprimento à função socioambiental da propriedade;

b) o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CA Básico): número que estabelece a área de construção permitida para o lote de forma não onerosa, sendo isento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir; e

c) o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CA Max): número que estabelece a área máxima de construção permitida para o lote, atingida de forma onerosa mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, atendendo o disposto nesta legislação.

IV - lote: parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público e descrita por documento legal; e

V - potencial construtivo adicional: acréscimo ao coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo para a zona de uso e ocupação do solo onde se situa determinado lote, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 4º A outorga onerosa do direito de construir é possível para as seguintes Zonas Urbanas:

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR
(43) 3178-8454



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

I - ZM 6 – Zona Mista de Média Densidade; e

II - ZM 7 – Zona Mista de Alta Densidade.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo de cada zona são os estabelecidos pela Lei que dispõe sobre o Uso de Ocupação do Solo nas áreas urbanas do Município de Ibiporã.

Art. 5º A proposta do interessado na aplicação da outorga onerosa do direito de construir deve atender os seguintes requisitos:

I - o terreno deve estar localizado em área onde a aplicação da outorga onerosa esteja definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - a área de construção adicional a ser requerida pelo interessado não deve ser superior ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido em lei; e

III - deve haver pagamento da contrapartida, nos termos desta Lei.

Art. 6º O interessado em obter potencial construtivo adicional, mediante outorga onerosa, deverá protocolar o requerimento na Secretaria Municipal competente acompanhado dos seguintes documentos:

I - informações básicas sobre o empreendimento;

II - cálculo do potencial construtivo a ser adquirido, em m² (metros quadrados);

III - cópia atualizada, com até 90 (noventa) dias, da matrícula do imóvel no Cartório Registro de Imóveis competente;

IV - certidões negativas de débitos tributários do imóvel;

V - certidão de avaliação do imóvel; e

VI - cálculo da outorga.

Art. 7º A expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento que apresentar proposta de Outorga Onerosa do Direito de Construir fica condicionada à expedição de Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional pela Secretaria Municipal competente.

§1º O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA) deverá ser emitido pela Secretaria Municipal competente em até 15 (quinze) dias contados do pagamento à vista da contrapartida financeira.

§2º O CAPCA deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação do empreendedor;

II - endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;

III - valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;

IV - eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;

V - potencial adicional construtivo adquirido, em metros quadrados; e

VI - a assinatura do Secretário Municipal competente.

§3º A aprovação dos projetos arquitetônicos da construção ou ampliação fica condicionada à apresentação do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional.

§4º No caso de início das obras antes do pagamento da contrapartida financeira, o Alvará de Construção será cassado, com base nas disposições do Código de Obras e nas providências relativas ao pedido do respectivo Alvará de Construção.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Art. 8º A contrapartida financeira será calculada pela seguinte fórmula:

$$CF = AE \times VT \times Fp$$

onde:

CF: valor da contrapartida financeira em R\$ (reais);

AE: área excedente a ser construída I em m² (metros quadrados);

VT: valor venal do terreno dividido pela área do terreno;

Fp: fator de planejamento, escalonado conforme parágrafo 6º deste artigo.

§1º Para fins de aplicação da fórmula acima, o valor venal será estabelecido na Planta de Valores Municipal.

§2º A aquisição de potencial construtivo adicional por outorga onerosa respeitará os demais parâmetros de ocupação do solo urbano definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§3º Serão isentos e dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir a União, o Estado e o Município, bem como suas respectivas autarquias e fundações.

§4º O disposto no parágrafo anterior não se estende a entes privados quando houver qualquer tipo de parceria ou operação consorciada entre o poder público e a iniciativa privada.

§5º A análise do cálculo do potencial construtivo adicional e da respectiva contrapartida financeira será realizada pela Equipe Técnica Permanente.

§6º O fator de planejamento de que trata a fórmula da contrapartida financeira é vinculado ao coeficiente de aproveitamento adicionado (CAA) e deverá considerar as seguintes faixas de cobrança:

I - quando o CAA for de até 0,5, o Fp será 0,30;

II - quando o CAA for superior a 0,5 até 1,0, o Fp será 0,35;

III - quando o CAA for superior a 1,0 até 1,5, o Fp será 0,40;

IV - quando o CAA for superior a 1,5 até 2,0, o Fp será 0,45; e

V - quando o CAA for superior a 2,0, o Fp será de 0,50.

Art. 9º Após pagamento da contrapartida, nos termos do Art. 8º desta Lei, não haverá devolução, ficando, porém, assegurada a emissão do respectivo Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA) ao outorgado.

Art. 10. O Município poderá receber, como pagamento de potencial adicional construtivo, a execução de infraestrutura urbana, assim como a execução de obras de reforma ou construção de equipamentos comunitários, praças e áreas de lazer ou habitações de interesse social, conforme regulamento por ato do executivo municipal.

§1º Para viabilizar a opção referida no *caput*, deverá haver equiparação entre o valor da outorga onerosa e o custo dos equipamentos comunitários urbanos a serem implantados, visando assegurar o equilíbrio financeiro da operação.

§2º O valor da execução de equipamentos comunitários urbanos tratados no *caput* será calculado pelo Poder Executivo Municipal, observando-se a composição dos preços através de consulta às tabelas no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAP atualizadas, referidas ao Estado do Paraná ou outro índice que venha a substituí-lo.

§3º A aprovação do empreendimento ficará condicionada a execução das medidas de que trata o *caput* deste artigo e, quando não possível, o Poder Executivo Municipal fará um Termo de Compromisso com o interessado, sendo este assinado pelo Chefe do Executivo, o Secretário de Planejamento, em que o interessado se compromete em arcar com suas execuções e

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

despesas.

§4º O Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou Habite-se apenas será emitido mediante comprovação da execução, conclusão e quitação das medidas exigidas pelo Executivo Municipal.

Art. 11. A concessão do potencial construtivo adicional no lote será efetuada mediante expedição do Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CPCA), por parte do Poder Executivo Municipal, em até 15 (quinze) dias contados do pagamento integral da contrapartida financeira.

Parágrafo único. O Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA) deverá conter:

- I - identificação do empreendedor;
- II - endereço e identificação fiscal do imóvel a receber o potencial construtivo adicional;
- III - valor total da contrapartida financeira e as condições de pagamento;
- IV - eventuais condições adicionais para expedição das licenças ou autorizações necessárias à construção ou ampliação do empreendimento;
- V - potencial construtivo adicional adquirido, em m² (metros quadrados); e
- VI - assinatura do Prefeito Municipal e do Secretário responsável pela secretaria de planejamento urbano de Ibiporã.

Art. 12. Os recursos auferidos com a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e deverão ser aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a saber:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico; e
- IX - execução de reurbanização de ruas.

Art. 13. Fica criada a Taxa de Análise de proposta de outorga onerosa, no valor-base de 2(duas) UPF/PR – Unidade Padrão Fiscal do Paraná, constituindo como fato gerador a prestação de serviço de análise e emissão de parecer relativo à proposta, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

§1º A Taxa de Análise deve ser paga antecipadamente à prática de qualquer ato ou atividade sujeita à sua incidência.

§2º A Taxa de Análise tem por base o valor definido no *caput*, multiplicado pelo índice "x", referente à área total do empreendimento, consideradas as seguintes faixas de cobrança:

- I - até 1.000 m²: x=0,5;
- II - de 1.001 m² até 5.000 m²: x=1;
- III - de 5.001 m² até 10.000 m²: x=2
- IV - de 10.001 m² até 20.000 m²: x=3; e

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR
(43) 3178-8454



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

V - acima de 20.000 m²: x=4.

Art. 14. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pela Equipe Técnica Permanente e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, caso se verifique adensamento excessivo, possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 15. O monitoramento dos estoques de potencial construtivo e dos impactos na infraestrutura e no meio ambiente decorrentes da outorga onerosa será efetuado permanentemente pelo Poder Executivo Municipal, que deverá tornar público relatórios desse monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá, logo após a publicação desta Lei, definir os instrumentos de acompanhamento e controle do adensamento com a revisão sistemática, como forma da população afetada manifestar-se quanto aos impactos locais decorrentes da outorga.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as Leis:

I - Lei nº 2.332, de 23 de dezembro de 2009; e

II - Lei nº 2.642, de 05 de setembro de 2013.

Ibiporã, 08 de janeiro de 2025.

JOSÉ MARIA FERREIRA

Prefeito do Município

Ref.: Projeto de Lei nº 44/2023

Autoria: Poder Executivo

Prefeitura Municipal de Ibiporã
Publicado pelo JORNAL OFICIAL DO
MUNICÍPIO DE IBIPORÃ
Em 08 de janeiro de 2025
Ano 12 - Edição 2.254 - Folha 038
Lucas Tarosso

CNPJ 76.224.961/0001-03
Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR
(43) 3178-8454