



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

LEI COMPLEMENTAR Nº 017/2023.

Data: 25 de outubro de 2023.

Súmula: “Dispõe sobre a Institucionalização dos Instrumentos Urbanísticos de Guaratuba e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Guaratuba aprovou e eu, Prefeito do Município de Guaratuba, Estado do Paraná, sanciono a seguinte lei complementar:

TÍTULO I

DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente.

Art. 2º A presente lei compila, revisa e atualiza as seguintes leis municipais:

- I - Lei Municipal nº 1.170/2005 que dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II - Lei Municipal nº 1.171/2005 que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III - Lei Municipal nº 1.172/2005 que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir;

Parágrafo Único. A presente lei define ainda a institucionalização e regulamentação do Direito de Preempção e do IPTU Progressivo no Tempo.

TÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 3º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV -, estabelecido pela Lei Federal 10.257/2001 do Estatuto da Cidade e pela Revisão do Plano Diretor do Município de Guaratuba, é considerado um conjunto de informações técnicas que objetivam avaliar o impacto na construção, ampliação, modificação, e funcionamento de empreendimentos e atividades que possam interferir na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo analisar, no mínimo, os impactos relativos:



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

- I - ao adensamento populacional;
- II - os equipamentos urbanos e comunitários, ao uso e ocupação do solo;
- III - à valorização imobiliária;
- IV - à geração de tráfego;
- V - à demanda por transporte público;
- VI - à paisagem urbana;
- VII - ao patrimônio natural e cultural;
- VIII - à ventilação e iluminação;
- IX - ao nível de ruídos;
- X - à qualidade do ar;
- XI - à vegetação e arborização urbana; e
- XII - à capacidade de suporte da infraestrutura de saneamento.

Art. 4º O EIV deve subsidiar o planejamento, controle urbano e a decisão do Poder Público para aprovação dos projetos de edificação e de licenciamento de atividades que exijam tais estudos, dispostas no Art. 7º da presente lei.

Art. 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV -, no Município de Guaratuba, será desenvolvido segundo as seguintes definições:

- I - suas conclusões e considerações deverão estabelecer condições ou contrapartidas para a implantação e funcionamento do empreendimento;
- II - a compensação a ser oferecida pelo empreendimento, em troca da possibilidade de sua realização, poderá ser de várias formas, mas deverá se relacionar diretamente com a mitigação dos impactos que provocará;
- III - as compensações poderão ser sugeridas no próprio estudo, mas deverão ser aceitas e/ou definidas pelas Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente, ou órgão competente equivalente;
- IV - o EIV poderá exigir alterações no projeto do empreendimento, como redução de área construída, reserva de áreas verdes ou de uso comunitário no seu interior, recuos ou alterações na fachada e normatização de área de publicidade do empreendimento, dentre outras alterações que venham a ser consideradas pertinentes pelas Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente, ou órgão competente equivalente;
- V - o EIV será executado de forma a levantar os efeitos positivos e negativos dos empreendimentos ou atividades;



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

VI - deverá ser dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 6º Os EIVs deverão estabelecer e seguir a determinação de áreas de vizinhança em diferentes níveis.

§ 1º A área de vizinhança é considerada como as imediações do local onde se propõe a instalação, construção ou ampliação do empreendimento, podendo ser:

- I - área de vizinhança direta - AVD -, área mais próxima ao empreendimento, que poderá sofrer impactos diretos da sua implantação, sendo definida pelo raio de 100,00 m (cem metros) contados do perímetro do imóvel do empreendimento;
- II - área de vizinhança indireta - AVI -, área que poderá sofrer impactos indiretos do empreendimento, sendo definida pelo raio de 500,00 m (quinhentos metros) contados do perímetro do imóvel do empreendimento.

§ 2º O perímetro definido para a área de vizinhança direta e indireta poderá ser alterado pelo poder público municipal em casos específicos, considerando empreendimentos com impactos mais significativos na área de vizinhança em razão de seu porte, natureza ou especificidades.

SEÇÃO I

DOS EMPREENDIMENTOS SUJEITOS AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E AO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 7º Dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV - e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV -, a serem submetidos à análise e aprovação de projeto para obtenção de licenciamento e/ou autorização de construção e/ou funcionamento Secretaria Municipal do Urbanismo e Secretaria Municipal de Meio Ambiente, ou similares, os seguintes empreendimentos e atividades privados ou públicos:

- I - casas noturnas, bares, casas de dança e similares, com música ao vivo ou mecânica;
- II - clubes, boates, salões de festas e assemelhados;
- III - postos de serviços com venda de combustível;
- IV - depósitos de gás liquefeito de petróleo - GLP;
- V - instalações laboratoriais de análises clínicas e patológicas;
- VI - estabelecimento de saúde;
- VII - transportadoras, garagens de veículos e similares;



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

- VIII - estabelecimentos de ensino médio, superior e técnico- profissionalizantes com área construída computável igual ou maior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);
- IX - centros culturais, museus, entrepostos, armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- X - cinemas, teatros, locais de culto e auditórios com área construída computável acima de 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XI - edificações ou agrupamentos de edificações com uso comercial ou misto, individual ou coletivo, com área edificável computável igual ou superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XII - edificações ou agrupamentos de edificações com uso residencial e hotéis residência, residenciais com serviços ou similares com área edificável computável igual ou superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XIII - edifícios-garagem com área total construída igual ou superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XIV - loteamentos e condomínios com declividade média acima de 30% - trinta por cento - em, pelo menos, 50% - cinquenta por cento - do terreno e com área de terreno igual ou superior a 50.000,0 m² (cinquenta mil metros quadrados), condomínios com área de terreno superior a 75.000,0 m² - setenta e cinco mil metros quadrados - e loteamentos com área de terreno superior a 150.000,0 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados);
- XV - edificações ou agrupamento de edificações com uso industrial ou de serviço, com área total construída igual ou superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XVI - empreendimentos com uso extraordinário destinado a esportes e lazer, tais como parques temáticos, autódromos, estádios e complexos esportivos;
- XVII - empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a 10.000,0 m³ (dez mil metros cúbicos);
- XVIII - intervenções e empreendimentos que constituam objeto de operação urbana consorciada;
- XIX - terminais rodoviários e hidroviários;
- XX - túneis, viadutos, gasodutos e vias expressas rodoviárias;
- XXI - edificações residenciais com área computável superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

- XXII - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);
- XXIII - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- XXIV - obras de saneamento, tais como abastecimento de água, sistemas de esgoto sanitário, disposição final de resíduos sólidos, sistemas de drenagem e limpeza ou desobstrução de rios;
- XXV - projetos de parcelamento do solo - loteamentos e desmembramentos - com área superior a 10 ha (dez hectares);
- XXVI - . cemitérios;
- XXVII - extração de minérios;
- XXVIII - outros empreendimentos que representem alterações significativas ao meio ambiente, sistema viário ou à comunidade do município de forma geral, a critério do órgão licenciador.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos para aprovação de projetos de modificação ou ampliação sempre que a área a ser ampliada for maior do que 30% (trinta por cento) da área de projeto que se enquadre em quaisquer das disposições deste artigo.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos para aprovação de projetos de modificação ou ampliações mesmo que a área a ser ampliada seja menor do que 30% (trinta por cento), quando o projeto existente, aprovado após a entrada em vigor desta Lei, acrescido da área de ampliação, passar a se enquadrar nas metragens estabelecidas em qualquer das disposições deste artigo.

§ 3º O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos quando houver modificação da atividade desenvolvida em edificações existentes, que venham a se enquadrar nas disposições deste artigo.

§ 4º Poderá ser exigido o EIV e o RIV, pelo órgão municipal competente, em qualquer empreendimento, independente dos requisitos determinados no presente artigo, sempre que na análise prévia este seja considerado causador de impacto substancial na área de vizinhança, devidamente fundamentado no Art. 3º da presente lei.

Art. 8º A aprovação e licenciamento de edificações não enquadradas no artigo anterior deverão ser submetidas à avaliação setorial de órgãos municipais competentes, devendo preencher os formulários a serem estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

Art. 9º A aprovação e licenciamento de edificações unifamiliares fica isenta da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV.

Art. 10. O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos mesmo que o empreendimento ou atividade esteja sujeito ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA -, requerido nos termos da legislação ambiental.

Parágrafo Único. A elaboração do - EIV - não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA -, requeridas nos termos da legislação ambiental.

SEÇÃO II

DA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 11. O EIV e o RIV, com finalidade que, seja para construção, ampliação, modificação, ou funcionamento de empreendimentos e atividades, deverão conter, no mínimo, os itens abaixo, contemplando as questões relacionadas no Art. 3º da presente lei:

I - apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo, no mínimo:

- a) nome do empreendimento;
- b) localização;
- c) atividades previstas;
- d) dimensões do empreendimento (área total, área parcelada, área construída, área institucional, área verde;
- e) Certidão de Registro Imobiliário atualizada);
- f) justificativa da localização do empreendimento do ponto de vista urbanístico e ambiental;
- g) áreas, dimensões, volumetria, pilotis, afastamentos, altura e acabamento da edificação;
- h) indicação clara da área a ampliar, quando for o caso, apresentando a área total da edificação antes e após o processo de ampliação;
- i) taxa de impermeabilização e as soluções de permeabilidade;
- j) levantamento planialtimétrico cadastral do terreno;
- k) indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

- l) taxa de ocupação no terreno, coeficiente de aproveitamento e o número de vagas de automóveis geradas.

II - Em se tratando de loteamentos, deverá ser apresentada a descrição do parcelamento do solo proposto ou em processo de implantação acompanhada de projeto e demais documentos necessários à análise ambiental, com no mínimo:

- a. quadro estatístico da distribuição de áreas propostas para o empreendimento, apresentando as áreas destinadas ao domínio público (sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais - e áreas de propriedade particular - lotes, áreas remanescentes);
- b. descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada uma delas nas fases de construção e operação, a área de influência, as matérias-primas e mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnicas operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia e os empregos diretos e indiretos a serem gerados;
- c. volumetria e localização dos acessos e saídas de veículos;
- d. pedestres, e sua distribuição pelo sistema viário de acesso;
- e. efluente de drenagem de águas pluviais gerado (quantidade, distribuição temporal, local de lançamento);
- f. detalhamento das ações em cada etapa de implantação do projeto, incluindo cronograma detalhado e ampliações e expansões previstas.

III - descrição da área de vizinhança e da respectiva população residente, indicando, no mínimo:

- a) mapas e plantas com indicação das áreas AVD e AVI;
- b) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone na área AVD;
- c) levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes na área AVD;
- d) indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área AVI;
- e) avaliação da valorização imobiliária com a implantação do empreendimento na área AVD;
- f) indicação de cursos d'água na área AVI;
- g) indicação das características do espaço urbano, população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, vegetação, vazios urbanos, e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano na área AVI;



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

- h) indicação do sistema viário e de transportes, identificação das vias, hierarquização das vias, sentido do tráfego, modos de transportes existentes, terminais, pontos de parada, na área AVI;
- i) indicação dos bens tombados patrimoniais, edificados e naturais, e das unidades de conservação, nas esferas municipal, estadual e federal na área de estudo na área AVI;
- j) indicação de equipamentos urbanos e comunitários na área AVI.

IV - compatibilização com planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental e com a infraestrutura urbana e o sistema viário na área de vizinhança, contemplando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- a. demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou aprovados por lei na vizinhança, para a área AVI;
- b. certidão de diretrizes referentes à adequação ao sistema viário da área AVD fornecida pela Secretaria Municipal de Urbanismo; e
- c. demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos e de abastecimento de energia elétrica, declarada pela respectiva concessionária do serviço, considerando a área AVD.

V - identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo, no mínimo:

- a. destino final do material resultante do movimento de terra;
- b. destino final do entulho da obra;
- c. existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;
- d. produção e nível de ruído;
- e. descrição das fases e atividades a serem desenvolvidas no canteiro de obras;
- f. descrição das ações de limpeza do terreno, remoção de vegetação, terraplenagem - corte/aterro), etc.;
- g. destino final do material resultante do movimento de terra; h. destino final do entulho da obra;
- h. indicação da existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;
- i. estimativa da área total a ser desmatada, para implantação do projeto;
- j. as rotas de transportes e as condições de estocagem do material a ser utilizado;
- k. manifestação da empresa concessionária de energia elétrica sobre a capacidade de atendimento à demanda a ser gerada pela implantação do loteamento;



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

- l. identificação e avaliação da produção e nível de ruído.
- m. definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias que eliminarão ou minimizarão os impactos negativos gerados pelo empreendimento; e
- n. elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.

Parágrafo Único. Constará da Instrução Técnica – IT -, a indicação do número de exemplares do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório - EIV/RIV - necessários para análise a serem entregues aos órgãos públicos que tiverem relação com o empreendimento ou atividade.

Art. 12. O EIV/RIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, e que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas.

SEÇÃO III

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 13. A Secretaria Municipal de Urbanismo, juntamente com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, será responsável pela análise e aprovação do EIV/RIV, devendo ser expedida Instrução Técnica - IT - com a definição dos requisitos necessários à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da protocolização do projeto para aprovação.

Art. 14. A Secretaria Municipal de Urbanismo verificará a adequação do EIV/RIV à IT expedida e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de 20 (vinte) dias a partir da sua entrega.

Art. 15. Durante o prazo da análise técnica do EIV/RIV que deverá ser de, no máximo, 90 (noventa) dias contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo, ou órgão municipal competente equivalente:

- I - exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros 30 (trinta) dias do prazo de análise técnica estipulado no *caput* deste artigo;
- II - disponibilizar os documentos integrantes do EIV/RIV para consulta pública após sua aceitação;
- III - receber manifestações por escrito; e
- IV - realizar audiências públicas, sempre que solicitado.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

§ 1º As exigências ao empreendedor às quais se referem o presente artigo suspenderão o prazo para análise técnica até que as mesmas sejam devidamente atendidas no prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando a secretaria responsável ou o CMUMA julgarem pertinente a prorrogação do prazo.

§ 2º A audiência pública será realizada, de acordo com a Lei do Plano Diretor, sempre que o órgão municipal competente julgar necessário.

Art. 16. A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo estipulado nesta Lei, contendo, no mínimo:

- I - caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;
- II - legislação aplicável;
- III - análise dos impactos ambientais previstos;
- IV - análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;
- V - análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras; e
- VI - conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para concessão da licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão.

Art. 17. Compete ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - CMUMA - a apreciação dos recursos referentes às medidas compatibilizadoras e compensatórias para a adequação as condições locais.

Art. 18. Dar-se-á publicidade dos seguintes procedimentos da análise técnica, por meio de publicação no Diário Oficial do Município e demais formas de comunicação e divulgação comumente utilizadas pela prefeitura:

- I - aceitação do EIV/RIV e endereço, local e horários para sua consulta pública;
- II - prazo de análise estipulado pelo órgão competente Secretaria Municipal de Urbanismo;
- III - convocação de audiências públicas, quando for o caso; e
- IV - aviso de disponibilidade do parecer técnico conclusivo.

Art. 19. O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas:

- I - à elaboração do EIV/RIV e fornecimento do número de exemplares solicitados na IT;
- II - ao cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV;
- III - ao acesso público aos documentos integrantes do EIV/RIV e dos procedimentos de sua análise;
- IV - à realização de audiências públicas;



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

V - à implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento; e

VI - ao cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença ou autorização.

Art. 20. As instruções técnicas e formulários complementares necessários para a elaboração do EIV e do RIV, assim como os procedimentos de análise especial previstos na Lei deverão ser normatizadas no prazo de (noventa) dias contados a partir da aprovação da presente Lei, sem prejuízo da aplicação das suas normas aos empreendimentos que nelas se enquadrarem.

CAPÍTULO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA REQUALIFICAÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 21. É objeto do presente Capítulo a regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, e da Outorga Onerosa do Direito de Construir para Requalificação e Preservação Ambiental – OODCAMB, ou seja, a concessão de potencial construtivo adicional, estabelecida nos termos do Plano Diretor do Município de Guaratuba.

SEÇÃO II

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 22. A OODC consiste na cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento.

Art. 23. Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir os hospitais, escolas, hotéis, pousadas, empreendimentos públicos e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda classificada de acordo com legislação específica.

Parágrafo Único: Nos casos acima descritos, nos quais os empreendimentos estejam localizados em zonas onde exista limite para aproveitamento do coeficiente máximo, poderá ser utilizado este coeficiente máximo sem cobrança de outorga onerosa do direito de construir.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

Art. 24. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerada como potencial construtivo adicional, somente poderá ser utilizado nas zonas residenciais ZR6, ZR5, ZR4, ZR3, ZT assim como nos lotes confrontantes aos setores SECS1, SECS2, SCSB, SESAV1, SESAV2 e SOERB, expressos no mapa presente no Anexo I desta lei.

Art. 25. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação perante a Secretaria Municipal do Urbanismo, ou órgão similar competente, de acordo com a respectiva competência.

§ 1º Não se aplica aos casos de solicitação de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação.

§ 2º A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para cada zona na legislação urbanística vigente e a possibilidade de coeficiente máximo de ocupação acima do básico.

Art. 26. Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, a Secretaria Municipal do Urbanismo intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

Parágrafo Único: A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e divulgada em meio eletrônico.

Art. 27. O pagamento do valor total da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação da intimação, ou em até 05 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

§ 1º O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado com base na tabela do Anexo I da presente lei.

§ 2º O cálculo do valor sobre a área adicional a ser construída será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB - estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná - Sinduscon-PR - correspondente ao mês do requerimento e ao padrão do empreendimento.

§ 3º A mudança da destinação ou do uso no cálculo do valor da contrapartida financeira ficará sujeita à aprovação do órgão competente da Secretaria Municipal do Urbanismo, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada no cálculo do novo valor.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

§ 4º A cobrança da diferença referida será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso, observadas as demais disposições desta lei.

§ 5º O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá ao formulário padrão a ser fixado pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, em comum acordo com a Secretaria Municipal do Urbanismo.

Art. 28. Fica a municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

Art. 29. A expedição do alvará de aprovação da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira.

Parágrafo Único. O pedido de aprovação de edificação com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 30. O Alvará de Construção, emitido nos termos desta lei, terá validade de 1 (um) ano para iniciar a construção.

Parágrafo Único. Considera-se iniciada a construção que tiver as obras e serviços da fundação concluídos, e de acordo com o Memorial Descritivo.

Art. 31. O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

§ 1º O Secretário Municipal de Finanças e Planejamento, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

§ 2º Os recursos advindos da utilização do instrumento que trata esta lei deverão ser aplicados nas seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de obras de urbanização de assentamentos precários;
- III - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV - constituição de reserva fundiária;
- V - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VIII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

IX - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 32. Em caso de inobservância da destinação ou do uso, a Secretaria Municipal de Urbanismo procederá, no que couber, à cassação dos respectivos alvarás de aprovação de edificação e de execução e do certificado de conclusão de obra, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira que for apurada, acrescida de multa diária no valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) sobre a referida diferença até a data do efetivo pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária.

Art. 33. Em qualquer situação ou hipótese, a Secretaria Municipal do Urbanismo procederá à análise da proposta apresentada.

Art. 34. O monitoramento do estoque de potencial construtivo será efetuado pela Secretaria Municipal de Urbanismo a partir da data inicial de vigência da desta lei.

Art. 35. Caberá à Secretaria do Urbanismo fornecer ao Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - CMUMA - todos os dados e informações disponíveis, devidamente atualizados, que forem necessários, tais como aqueles relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional requerido, concedido e executado, contidos no requerimento de aprovação de edificação, no ato de sua aprovação, no alvará de execução de obra, no certificado de conclusão de obra e outros conexos.

Art. 36. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, onde cabe ao proprietário requerer a Secretaria Municipal do Urbanismo o pedido de regularização.

§ 1º Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização àqueles que não possuírem alvará de construção ou conclusão de obra.

§ 2º O valor para regularização será depositado na conta corrente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

§ 3º O Secretário Municipal de Finanças ou Planejamento, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

Art. 37. O pedido de regularização deverá ser avaliado pela Secretaria Municipal do Urbanismo, pelo Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente - CMUMA - e pela Procuradoria Geral e mediante parecer favorável será determinado o valor a ser pago pelo proprietário do imóvel irregular, utilizando-se das seguintes diretrizes:



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

- I - o valor para regularização será de 5% (cinco por cento) do valor total do empreendimento;
- e
- II - o valor do empreendimento será calculado utilizando-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB - estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná - Sinduscon-PR - do padrão do imóvel do mês referente ao requerimento da regularização.

SEÇÃO III

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR PARA REQUALIFICAÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – OODCAMB,

Art. 38. Com o objetivo de requalificação, preservação e utilização ecológica dos bens de valor ambiental e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural-ambiental do Município de Guaratuba, em parceria com a iniciativa privada, institui-se modalidade específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir para Requalificação e Preservação Ambiental – OODCAMB.

Art. 39. A Outorga Onerosa do Direito de Construir para Requalificação e Preservação Ambiental – OODCAMB se dará mediante compromisso de contrapartida ambiental, garantindo ao proprietário ou investidor a flexibilização do uso e do número máximo de pavimentos, a variar segundo a zona, sua aplicação regulamentada por lei específica a ser editada pelo Município, no prazo de 90 dias a contar da aprovação desta Lei.

Art. 40. A OODCAMB poderá ser aplicada em imóveis que possuam, ao menos 60% (sessenta por cento) de sua área coberta por vegetação nativa relevante e que estejam localizados nas Zonas Residencial 1 – ZR1 e Zona Residencial 2 – ZR2.

§ 1º O uso e ocupação e o licenciamento edilício nestas Zonas deverá respeitar as delimitações das áreas de preservação permanente do Código Florestal (Lei Federal N.º 12.651/2012) e demais legislações aplicáveis.

§ 2º Para fins de consulta e encaminhamento de alvarás, autorizações e licenças necessárias, será permitida a composição, mediante organização de imóveis lindeiros com metragens individuais inferiores ao estabelecido em lei própria, mesmo que de proprietários distintos, ficando sempre condicionada a execução do empreendimento a sua prévia unificação para atendimento dos parâmetros necessários a aplicação deste instrumento.

Art. 41. A aplicação da OODCAMB, além dos usos estabelecidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, torna permitidos os usos de Habitação Unifamiliar em Série, Condomínios



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

Residenciais Unifamiliares Horizontais, Habitação Coletiva para as Zonas Residencial 1 – ZR1 e Zona Residencial 2 – ZR2.

§ 1º A aplicação da OODCAMB, além dos usos estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, torna permissíveis os usos de Habitação Transitória 1 e Habitação Transitória 2 para as para as Zonas Residencial 1 – ZR1 e Zona Residencial 2 – ZR2, mediante parecer da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA e anuência do Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente – CMUMA.

§ 2º A aplicação da OODCAMB, permite que o número máximo de unidades autônomas por Condomínio Residencial Unifamiliar Horizontal seja igual a 60 (sessenta unidades), sendo que a área privativa mínima de cada unidade equivalente a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), observando os demais requisitos obrigatórios estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo do Município de Guaratuba.

Art. 42. A flexibilização de que trata os Art. 39 e Art. 41 será outorgada pelo Município, como contrapartida ambiental, sem custo monetário adicional, mediante compromisso do proprietário ou empreendedor de preservação definitiva de no mínimo 60% (sessenta por cento) da cobertura vegetal nativa para Zonas Residencial 1 - ZR 1 e Zona Residencial 2 - ZR 2, segundo conforme regulamentação específica.

§ 1º A flexibilização mencionada no caput será permitida, mediante análise de:

- I - planta planialtimétrica com locação das árvores com diâmetro superior a 0,15 m (quinze centímetros) e a locação da bordadura do maciço vegetal relevante, ou inventário florístico, com a locação da bordadura e demais requisitos exigidos pela SMMA;
- II - estudo ou projeto de ocupação do terreno, com a indicação do maciço vegetal preservado;
- III - quadro de áreas constando: área construída do empreendimento, área do terreno ocupada pela edificação, área impermeabilizada, área preservada e respectivas porcentagens em relação a área total do lote;
- IV - indicação das árvores que se pretende abater, ou área a ser suprimida, quando for o caso; e
- V - Diagnóstico Ambiental – DA comprovando a relevância ambiental da área a ser preservada.

§ 2º Os requisitos obrigatórios que deverão constar no Diagnóstico Ambiental – DA serão estabelecidos por ato executivo a ser expedido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

§ 3º Cabe à Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA verificar a viabilidade e a aprovação dos projetos de preservação ou de recuperação das áreas degradadas que serão objeto de contrapartida ambiental pelo proprietário ou empreendedor.

§ 4º A critério da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA poderá ser solicitado ao proprietário ou empreendedor a elaboração de Relatório de Compatibilidade Ambiental e Urbanística para a análise da viabilidade da implantação de empreendimento proposto.

Art. 43. Passam a ser indivisíveis, seja qual for sua área total, os terrenos que tenham sido ocupados com os parâmetros estabelecidos nesta Seção, sendo essa condição, averbada à margem da matrícula do imóvel, após a expedição do Alvará de Construção, sendo necessária a apresentação desse documento, para a liberação do Habite-se.

Parágrafo único: As áreas de vegetação nativa a serem preservadas definidas como contrapartida ambiental serão averbadas junto a Matrícula do Imóvel e manterão esta condição de forma permanente e irreversível.

Art. 44. Os proprietários dos Imóveis e empreendimentos que tenham se utilizado dos benefícios desta Seção, e que, em ato de fiscalização realizado pela Prefeitura Municipal de Guaratuba seja verificado descumprimento dos termos estabelecidos nesta lei, em especial no que concerne ao descumprimento da porcentagem de área a ser preservada estabelecida pelo Município no ato de concessão, serão multados conforme regulamentação própria.

CAPÍTULO III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 45. A Transferência do Direito de Construir corresponde ao instrumento através do qual o poder público municipal pode, mediante previsão legal, autorizar o proprietário de um imóvel urbano a alienar, ou a exercer em outro local, o direito básico de construir não utilizado em seu terreno.

Art. 46. Os imóveis cedentes ou geradores, de acordo com a Lei Federal 10.257/2001, são os imóveis impedidos de utilizar o potencial construtivo por limitações urbanísticas relativas à Proteção e Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público.

Parágrafo único: Todo e qualquer imóvel urbano poderá ser autorizado pelo Poder Executivo Municipal a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins estabelecidos neste caput.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

Art. 47. A Transferência do Direto de Construir poderá ocorrer através de áreas originárias na Zona de Proteção Ambiental – ZPA -, na Zona de Parque – ZP -, na Zona Especial do Aeroporto – ZEA -, na Zona do Zona de Preservação Histórico Cultural – ZPHC -, na Zona de Transição – ZT -, Zona Residencial 1 – ZR1 -, bem como nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – 1 e 2, conforme ilustrado no mapa presente no Anexo III desta lei.

Art. 48. Transferência do Direto de Construir deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas zonas.

Art. 49. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado em função da existência do Coeficiente Máximo na ZT, ZR3, ZR4, ZR5 e ZR6 SECS1, e setores SECS2, SCSB, SESAV1, SESAV2 e SOERB, expressos no mapa presente no Anexo I desta lei.

Art. 50. A aplicação do instrumento seguirá ainda as seguintes determinações:

- I - os imóveis enquadrados como Zona de Transição - ZT - poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo básico;
- II - os proprietários cujos imóveis forem destinados para o Município para fins de habitação de interesse social localizados nas Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1 e ZEIS 2, poderão receber o equivalente do potencial construtivo;
- III - os proprietários de imóveis doados ao Município não serão indenizados; e
- IV - os imóveis, lotes ou glebas localizados na ZPA, ZP, ZPHC, ou Zona Residencial 1 - ZR1 - poderão transferir de forma gradativa o Potencial Construtivo, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidas pela Secretaria do Urbanismo e pelo Conselho Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente – CMUMA.

Art. 51. Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 52. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

$$ACr = Vtc \div CAc \times CAr \div Vtr \times ATc$$

Onde:

ACr = área construída a ser recebida;

Vtc = valor do m² do terreno cedente determinado na Planta Genérica de Valores – PGV;

ATc = área do terreno cedente;



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

Vtr = valor do m² do terreno receptor determinado na Planta Genérica de Valores – PGV;

CAC = coeficiente de aproveitamento do terreno cedente;

CAR = coeficiente de aproveitamento do terreno receptor.

Art. 53. Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

$$Acr = - WI \div Vtr - x CAR \times Ei$$

Onde:

Acr = área construída a ser recebida;

WI = valor venal do imóvel doado constante da notificação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - no exercício correspondente;

Vtr = valor do m² do terreno receptor constante da Planta Genérica de Valores no exercício correspondente;

CAR = coeficiente de aproveitamento do terreno receptor;

Ei = fator de incentivo à doação.

Art. 54. A Transferência do Direito de Construir deverá ser realizada entre as zonas determinadas pela presente lei, seguindo a equação determinada e os parâmetros definidos pelos coeficientes básicos e máximos das zonas concedentes e receptoras do potencial.

Art. 55. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios definidos na planta genérica de valores, utilizados na apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Art. 56. O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado à diferença entre o coeficiente básico e máximo da zona onde se localiza o imóvel receptor.

Art. 57. O potencial construtivo a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação da Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente.

Art. 58. Na Zona de Proteção Ambiental - ZPA - e na Zona de Parques - ZP - será considerado o coeficiente máximo de aproveitamento de 50% (cinquenta por cento) do índice da zona adjacente.

Art. 59. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, considerando o valor avaliado do imóvel, para fins de:

- I - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III - estabelecimento de praças e parques municipais; e
- IV - implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art. 60. A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ainda ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins de:

- I - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III - estabelecimento de praças e parques municipais; e
- IV - implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art. 61. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria Municipal do Urbanismo, por meio de:

- I - expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais pertinentes; e
- II - expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes.

Art. 62 A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

Art. 63. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter, além do disposto no item anterior, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Art. 64. Será admitida a Transferência do Direito de Construir mediante convênios ou consórcios entre Guaratuba e os demais Municípios que compõem o Litoral Paranaense, de forma a



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

assegurar as condições ambientais adequadas à proteção e preservação dos ecossistemas naturais e patrimônio histórico.

Art. 65. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem ou doarem a Transferência do Direito de Construir.

CAPÍTULO IV

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 66. Fica instituído o direito de preferência para aquisição, pelo Poder Público Municipal, de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, por meio dos termos do direito de preempção, previsto na Lei do Plano Diretor e estabelecido na presente lei.

SEÇÃO I

DA ABRANGÊNCIA

Art. 67. O Município de Guaratuba, por meio do direito de preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessite de áreas para as seguintes finalidades:

- I - promover a regularização fundiária;
- II - executar programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituir reserva fundiária de interesse público;
- IV - ordenar e direcionar a expansão urbana, sobretudo para implantação do sistema viário;
- V - implantar equipamentos urbanos e comunitários, bem como infraestruturas públicas de atendimento à população;
- VI - criar espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criar unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, social e cultural; e
- VIII - proteger áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e de preservação ambiental.

§ 2º As áreas indicadas pelo Poder Público para exercer o direito de preempção poderão estar enquadradas em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

Art. 68. Os imóveis em que incidirá o Direito de Preempção correspondem àquelas sobre os quais incidem, parcial ou totalmente, as áreas de vazios urbanos identificados na Zona Residencial 1 - ZR1 – e na Zona Residencial 2 - ZR2.

§ 1º O Direito de Preempção poderá ainda ser aplicado em quaisquer lotes presentes nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e ZEIS 2.

§ 2º Poderão ser definidas novas áreas para aplicação do direito de preempção, por instrumentos legais específicos de acordo com a necessidade de instalação de equipamentos, produção habitacional e de obras públicas.

§ 3º As zonas sobre as quais tal direito se aplica estão destacadas no mapa presente no Anexo IV desta lei.

Art. 69. A abrangência territorial de que trata o Art. 67. da presente Lei terá vigência de cinco anos, contados da data de início de vigência desta lei, renovável somente depois de decorrido um ano de seu termo, conforme § 1º do Art. 25 da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 70. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir da vigência da lei que a delimitou.

SEÇÃO II

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 71. O proprietário de qualquer imóvel contido nas áreas definidas no anexo da presente Lei deverá notificar o Poder Público Municipal de sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público manifeste sua intenção de adquiri-lo.

Parágrafo Único. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade, o qual não poderá ser superior a 120 (cento e vinte) dias corridos;
- II - endereço e contato do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; e



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executaria.

Art. 72. Recebida a notificação a que se refere o Art. 71, o Poder Público Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. Para a avaliação da intenção de aquisição, o Poder Público Municipal providenciará a avaliação do valor do imóvel, pelo valor de mercado ou da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU -, indicando o menor valor para efetuar tal aquisição.

§ 2º. O Poder Público Municipal fará publicar, em diário oficial, edital de aviso da notificação recebida e da intenção ou não de aquisição do imóvel, sendo a intenção nas condições da avaliação de valor realizada, pelo menor valor, incluindo também as finalidades de uso para o imóvel, conforme o § 1º do Art. 67. desta Lei.

§ 3º. O decurso de prazo de 30 (trinta) dias corridos após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Público de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Público Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º. Fica o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - CMUMA - responsável por receber as notificações e manifestar o interesse pela aquisição do imóvel, a partir de consulta com a Secretaria das Finanças e do Planejamento e a Secretaria da Infraestrutura e Obras.

Art. 73. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da notificação mencionada no Art. 72., sem que haja manifestação definitiva por parte do Poder Público Municipal, ou haja manifestação da não intenção da aquisição do imóvel, estará o proprietário liberado para efetuar a alienação ao terceiro interessado, nas condições comunicadas por meio da notificação.

§ 1º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário notificante fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 2º. A alienação processada sem o procedimento prescrito no Art. 7º da presente Lei, ou, ainda, em condições diversas daquelas notificadas, será considerada nula de pleno direito.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

§ 3º. O Poder Público Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis, nos casos da declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, da adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Poder Público Municipal de seu interesse em exercer o direito de preferência e da cobrança da multa a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 4º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Público Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 74. A intenção de aquisição do imóvel para aplicação do direito de preempção poderá partir da Prefeitura, a qualquer momento, ou seja, sem um terceiro interessado, devendo o Poder Público Municipal, neste caso, manifestar interesse e notificar o proprietário do referido imóvel, por meio de edital publicado em diário oficial.

§ 1º Para a composição da notificação, o Poder Público Municipal providenciará a avaliação do valor do imóvel, pelo valor de mercado ou da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU -, indicando o menor valor para a aquisição.

§ 2º O proprietário deverá notificar o Poder Público Municipal de sua intenção ou não de alienar o imóvel ao Município, num prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 3º Caso haja acordo dessa alienação, a aquisição do imóvel por parte do Poder Público Municipal deverá ser efetuada nas condições da avaliação de valor realizada, pelo menor valor, incluindo também as finalidades de uso para o imóvel, conforme o § 1º do Art. 67 desta Lei.

§ 4º Caso o proprietário notifique o não interesse na venda do imóvel, o Poder Público Municipal só poderá mostrar nova intenção de aquisição após um ano dessa notificação.

§ 5º A situação descrita no § 4º deste artigo não impede a intenção de aquisição do imóvel, por parte do Poder Público Municipal, no caso de o proprietário demonstrar intenção de alienação dentro ou após o prazo de um ano descrito, segundo as disposições dos Art. 71 e 72 da presente Lei.

CAPÍTULO V

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 75. Fica instituído nos perímetros urbanos do Município de Guaratuba o uso dos instrumentos do parcelamento, da edificação e utilização compulsória e a alíquota do IPTU progressiva no tempo.

Art. 76. Aplicar-se-á o referido no artigo anterior aos imóveis:



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

I - não edificado;

II - subutilizados, entendidos assim aqueles construídos e que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo definido;

III - não utilizado;

IV - que estejam localizados nas ZR6, ZR5, ZR4, ZR3 e ZR2 da Lei do Plano Diretor.

§ 1º Para tanto, considera-se solo urbano não edificado, o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

§ 2º Considera-se solo urbano subutilizado o que não atingir pelo menos 5% (cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento das respectivas ZR6, ZR5, ZR4, ZR3 e ZR2.

§ 3º Imóvel urbano não utilizado compreende todo tipo de edificação paralisada ou em ruínas situadas nas áreas definidas pela Lei específica ressalvados os casos em que esse fato decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 4º Ficam excluídos das classificações dos parágrafos anteriores:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II - os imóveis utilizados como postos de serviços e lava-rápido;

III - as áreas com cobertura vegetal em estágio médio ou avançado de sucessão e de preservação permanente;

IV - os imóveis tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico conforme estabelecido no respectivo Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico; e

V - os imóveis pendentes de decisão terminativa, administrativa ou judicial.

Art. 77. O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo esta notificação ser averbada na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único. A notificação de que trata este artigo deverá se dar da seguinte maneira:

I - será feita por funcionário do órgão competente da administração pública municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser uma pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência ou administração do bem;

II - será feita por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

Art. 78. Os prazos e as condições para a implementação das obrigações de utilização deverão constar da notificação mencionada no Art. 70, sendo:

- I - 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de utilização da área ou outra manifestação do proprietário, na forma de documentação protocolada dirigida ao órgão municipal competente, no caso de projeto de utilização serão cumpridas as providencias administrativas pertinente ou encaminhar-se-á ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para apreciação da manifestação; e
- II - 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para o efetivo início das obras do empreendimento.

Parágrafo único: Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá autorizar a conclusão do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 79. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstos nesta lei, sem interrupção dos prazos correntes.

Art. 80. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no artigo anterior, desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana - IPTU - progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixado da seguinte maneira:

- I - no primeiro ano a alíquota aplicada no ano anterior nos termos do Código Tributário Municipal é:
 - a) dobrada, se a alíquota do ano anterior era menor ou igual a 2% (dois por cento);
 - b) somada de 1% (um por cento) se maior que 2% (dois por cento) e menor ou igual a 3% (três por cento); e
 - c) somada de 0,5% (meio por cento) se maior que de 3% (três por cento) do valor venal do imóvel.
- II - no segundo ano:
 - a) a alíquota do ano anterior é dobrada se a alíquota do ano anterior for menor que 2% (dois por cento); e
 - b) é cobrada a alíquota de 6% (seis por cento) do valor venal do imóvel para os demais imóveis.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

III - no terceiro ano:

- a) a alíquota do ano anterior é dobrada se esta era menor que 4% (quatro por cento); e
- b) no caso dos demais imóveis, a cobra-se a alíquota de 9% (nove por cento) do valor venal do imóvel.

IV - no quarto ano, será cobrada uma alíquota de 12% (doze por cento) do valor venal do imóvel;

V - no quinto ano, será cobrada uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida quando findo o período de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU através da alíquota máxima de 15%, (quinze por cento) até que se cumpra a referida obrigação;

§ 3º A progressividade que trata este artigo não se aplica ao loteamento não implantado nos dois anos após a aprovação do respectivo projeto.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º Qualquer alteração na legislação referida a progressividade da alíquota deverá ser precedida de estudo e aprovação do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – CMUMA.

§ 6º A aplicação do disposto nesta lei exclui a incidência de outras alíquotas diferenciadas.

Art. 81. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública, conforme a Lei do Plano Diretor.

§ 1º Os títulos da dívida pública deverão ter prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados em um prazo de até 10 (dez) anos, através de prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados ao proprietário ou detentor, o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

- I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras eventualmente realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que se trata o Art. 77, da presente lei; e
- II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do parágrafo 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas no Art. 75, desta Lei.

§ 7º O não cumprimento das obrigações pelo poder público serão enquadrados no disposto do Art. 52º da Lei n. 10.257/2001.

TÍTULO III

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 82. Constitui parte integrante da presente lei os seguintes anexos:

ANEXO I – MAPA DAS ZONAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR;

ANEXO II – TABELA DO VALOR DE CONTRAPARTIDA DA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO;

ANEXO III – MAPA DAS ZONAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR; e

ANEXO IV – MAPA DAS ZONAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO.

Art. 83. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Guaratuba, aos 25 de outubro de 2.023.

Roberto Justus
Prefeito

PLC nº 018/23 de 24/05/23
Of. nº 064/23 CMG de 24/10/23



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

ANEXO I – MAPA DAS ZONAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



- Legenda**
- Rodovias
 - Limites dos bairros
 - Limite municipal de Guaratuba
 - Perímetro urbano de Guaratuba
 - Massa d'água

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARATUBA/PR

MAPA DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

0 500 1.000 2.000 m

Escala do mapa: 1 : 50.000

1 cm = 500 m

Sistema de Referência: SIRGAS 2000
 Projeção Cartográfica: UTM, Fuso 22S
 Meridiano Central: 51° W



Perímetro urbano, QODC e Setores - FUPEF, 2022;
 Rodovias - DER, 2020, IBGE, 2019;
 Vias e Bairros - PARANACIDADE, 2017;
 Limites municipais e estaduais - IBGE, 2015;
 Ortofoto - Urbespace, 2022;
 BaseMap - Esri, DeLorme, GEBCO, NOAA & NGDC.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

ANEXO II – TABELA DO VALOR DE CONTRAPARTIDA DA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Zona	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Adicional	Coefficiente de Máximo de Aproveitamento da Zona	Valor da Contrapartida Financeira
ZR3	2 ¹	1	3 ¹	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	2,5 ²	2	4,5 ²	
ZR4	2,5 ³	1,5	4 ³	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	3 ⁴	2	5 ⁴	
ZR5	3 ³	1	4 ³	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	4 ⁴	1,5	5,5 ⁴	
ZR6	3 ³	1	4 ³	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	4 ⁴	1,5	5,5 ⁴	
ZT	1	0,3	1,3	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SECS1	4	2	6	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SECS2	4	2	6	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SECSB	2	3,5	5,5	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SESAV1	3	3	6	2,5% do valor da área adicional a ser construída
SESAV2	2,5	3	5,5	2,5% do valor da área adicional a ser construída

Notas: ¹ Permitido para usos de habitação coletiva, unifamiliar em série, transitória 1 e 2 para terrenos com testada mínima de 12 m e área mínima de 360 m².

² Permitido para usos de habitação coletiva para terrenos com testada mínima de 15 m e área mínima de 450 m².

³ Permitido para usos de habitação coletiva, unifamiliar em série, transitória 1 e 2 para terrenos com testada mínima de 15 m e área mínima de 450 m².

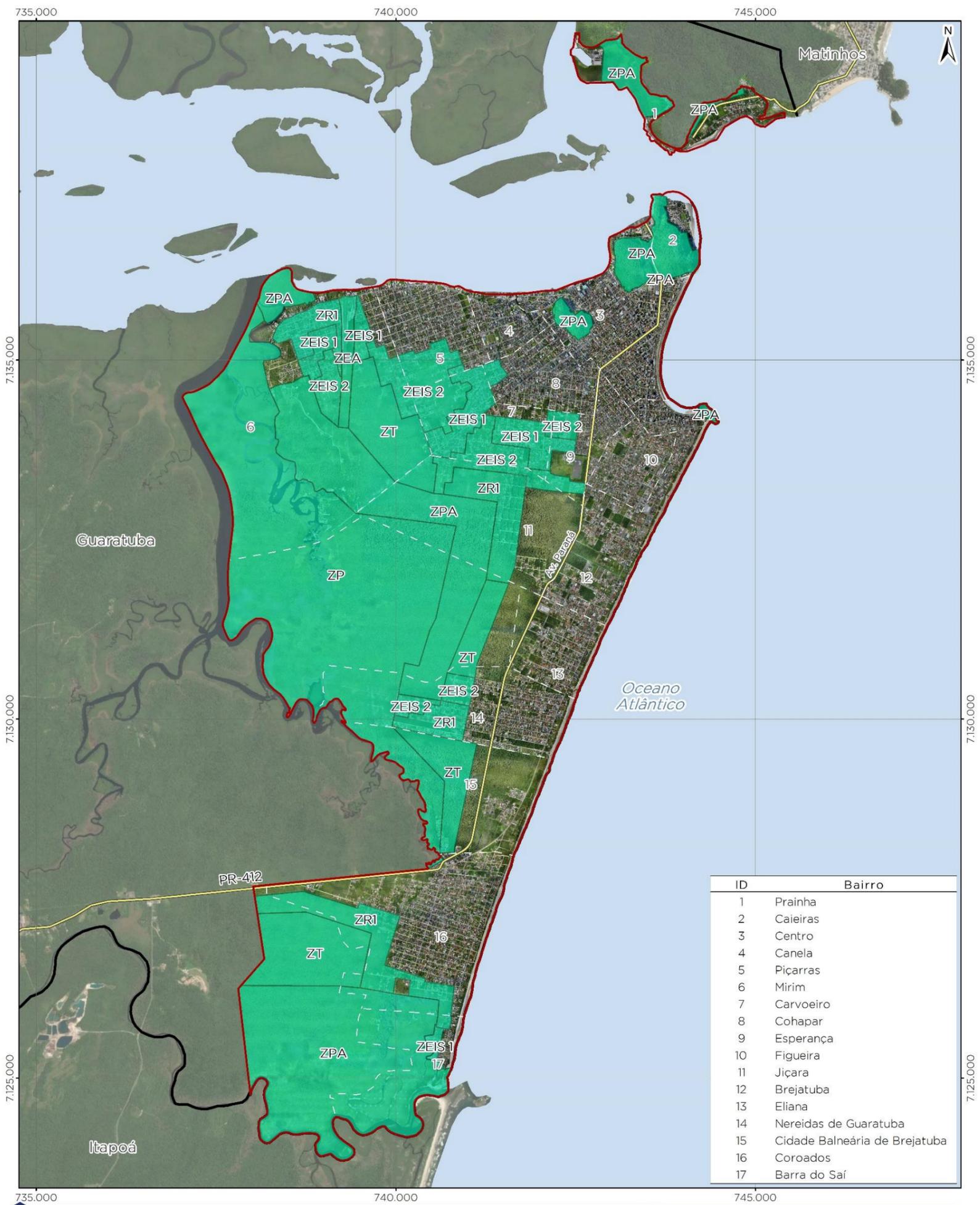
⁴ Permitido para usos de habitação coletiva para terrenos com testada mínima de 20 m e área mínima de 900 m².



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

ANEXO III – MAPA DAS ZONAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



ID	Bairro
1	Prainha
2	Caieiras
3	Centro
4	Canela
5	Piçarras
6	Mirim
7	Carvoeiro
8	Cohapar
9	Esperança
10	Figueira
11	Jiçara
12	Brejatuba
13	Eliana
14	Nereidas de Guaratuba
15	Cidade Balneária de Brejatuba
16	Coroados
17	Barra do Saí



- Legenda**
- Rodovias
 - Limites dos bairros
 - Limite municipal de Guaratuba
 - Transferência do Direito de Construir
 - Perímetro urbano de Guaratuba
 - Massa d'água

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARATUBA/PR

MAPA DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

0 500 1.000 2.000 m

Escala do mapa: 1 : 50.000
1 cm = 500 m

Sistema de Referência: SIRGAS 2000
Projeção Cartográfica: UTM, Fuso 22S
Meridiano Central: 51° W



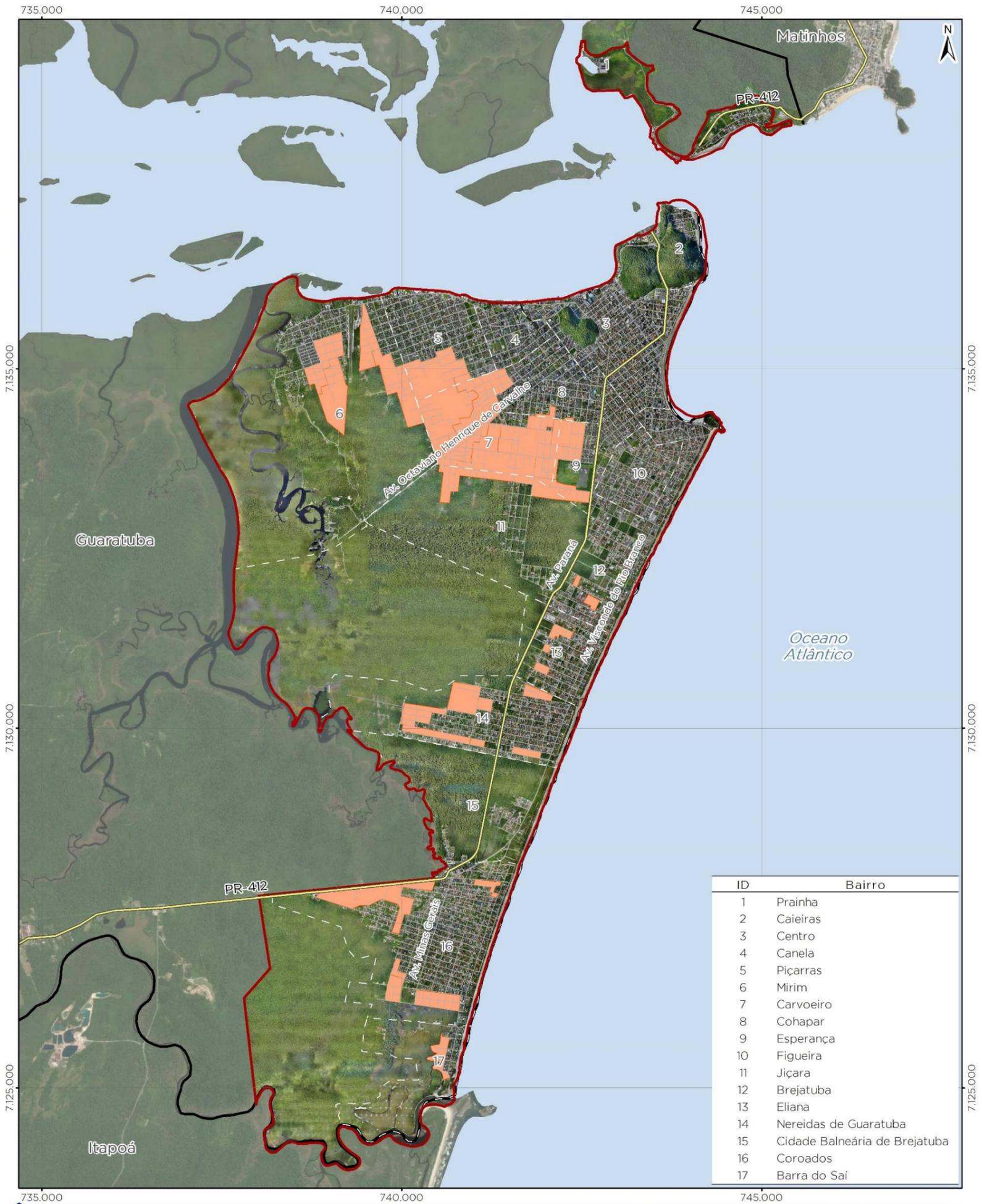
Perímetro urbano, TDC e Setores - FUPEF, 2022;
Rodovias - DLR, 2020, IBGE, 2019;
Vias e Bairros - PARANACIDADE, 2017;
Limites municipais e estaduais - IBGE, 2015;
Ortofoto - Urbospac, 2022;
BaseMap - Esri, Delorme, GEBCO, NOAA & NGDC.



MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Estado do Paraná

ANEXO IV – MAPA DAS ZONAS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO



Legenda

- Rodovias
- Vias
- Limites dos bairros
- Limite municipal de Guaratuba
- Áreas de Direito de Preempção
- Perímetro urbano de Guaratuba
- Massa d'água

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARATUBA/PR

MAPA DE ÁREAS DE DIREITO DE PREEMPÇÃO NA SEDE URBANA

0 500 1.000 2.000
m
Escala do mapa: 1 : 50.000
1 cm = 500 m

Sistema de Referência: SIRGAS 2000
Projeção Cartográfica: UTM, Fuso 22S
Meridiano Central: 51° W



Áreas de Direito de Preempção - FUPEF, 2022;
Rodovias - DER, 2020, IBGE, 2019;
Vias e Bairros - PARANACIDADE, 2017;
Limites municipais e estaduais - IBGE, 2015;
Perímetro urbano de Guaratuba - Prefeitura Municipal de Guaratuba, Lei nº 1166/2005;
Ortofoto - Urbespac, 2022;
BaseMap - Esri, DeLorme, GEBCO, NOAA & NGDC.