



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMEIRA
ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 15/2019
PROTOCOLO Nº 516/2019
DATA: 11/7/2019

mlb

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Palmeira e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º Esta lei dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Palmeira.

Art. 2.º O proprietário de um imóvel, público ou privado, impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei Municipal de Uso do Solo, por limitações urbanísticas impostas pelo poder público visando a preservação do patrimônio material e imaterial do município, pode transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, obedecidas as disposições desta lei.

Art. 3.º A transferência total ou parcial de potencial construtivo também pode ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações de imóveis destinadas a:

- I - preservação, quando for considerado de interesse do patrimônio material e imaterial;
- II - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III - implantação de praças e parques municipais;
- IV - melhoramentos em infraestrutura municipal de saneamento básico pluvial ou drenagem pluvial.

§ 1.º A autorização para a transferência do direito de construir poderá ficar condicionada à doação do imóvel ao município, conforme a destinação da transferência.

§ 2.º Nos casos onde a transferência do direito de construir estiver condicionada à doação do imóvel ao município, esta deverá ser feita por instrumento público a ser transcrito em Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ao Poder Executivo Municipal, inclusive quanto ao pagamento de tributos, tarifas, preços públicos, dentre outros, decorrentes desta transferência.

§ 3.º No caso dos imóveis destinados à preservação, quando for considerado de interesse do patrimônio material e imaterial, os proprietários poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo órgão municipal competente.

§ 4.º Os imóveis doados ao município, nos casos citados neste artigo, poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo órgão municipal competente.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 4.º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, contratos e consórcios com outros municípios, para a consecução dos objetivos e diretrizes definidos nesta Lei, viabilizando a transferência de potencial construtivo intermunicipal.

Art. 5.º O imóvel que está apto a transferir potencial construtivo é aquele considerado, pelo órgão municipal competente, como de relevância histórica, cultural, social, ambiental ou estratégica, observados os parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. A transferência do direito de construir poderá ser realizada para o mesmo imóvel de origem, desde que o mesmo não tenha sido abrangido pela transferência em sua totalidade e desde que respeitada a legislação urbanística do município.

Art. 6.º Para receber o potencial transferido, somente serão aptos os imóveis situados nas zonas e setores especiais que identifiquem potenciais construtivos permitidos e máximos, com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal e estabelecidos no Anexo I desta lei.

CAPÍTULO II

DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 7.º O potencial construtivo, para fins de transferência parcial ou total, será determinado em metros quadrados de área computável, a partir da fórmula especificada no Anexo II desta lei.

Art. 8.º O potencial construtivo transferível para fins de transferência parcial ou total, é determinado em metros quadrados de área computável a partir da seguinte fórmula especificada no Anexo II desta lei.

§ 1.º O valor do metro quadrado do imóvel será atribuído de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV).

§ 2.º Para fins desta Lei, a Planta Genérica de Valores (PGV) deverá ser atualizada anualmente pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 9.º Sujeitam-se à licitação pública os imóveis de propriedade do Poder Público, para alienação do potencial construtivo.

CAPÍTULO III

CONTROLE DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 10. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante análise do órgão municipal competente, em sendo o caso, ouvidos os demais órgãos pertinentes, com aprovação feita pelo conselho competente.

§ 1.º Caberá ao órgão municipal competente fornecer ao colegiado competente todos os dados e informações disponíveis sobre o processo de transferência do potencial construtivo devidamente atualizados.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

§ 2.º O órgão municipal competente, estabelecerá os procedimentos para transferência do potencial construtivo a partir dos seguintes documentos:

I - certidão de transferência, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais;

II - expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção.

Art. 11. A transferência do potencial construtivo deverá ser averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

Parágrafo único. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter os dados da certidão de transferência.

CAPÍTULO IV

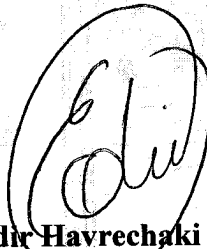
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Extingue-se a faculdade de transferência do potencial construtivo no caso de não serem atendidas as condições de proteção, preservação e conservação do imóvel cedente.

Art. 13. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem transferência do direito de construir, alterando-se, com isso, o disposto no Anexo I desta lei.

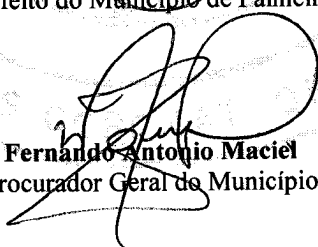
Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.



Edir Havrechaki

Prefeito do Município de Palmeira



Fernando Antonio Maciel

Procurador Geral do Município



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

ANEXO I

ZONAS, SETORES, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

ZONA/SETOR	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
	PERMITIDO	MAXIMO	PERMITIDO	MAXIMO
ZRE	1	2	2	8
ZR3	2,4	6	4	10
SEV	3,6	6	6	12

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de
Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.

Edir Havrechaki
Prefeito do Município de Palmeira



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

ANEXO II

CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO – ARTIGO 6º

$$PC = CA \times A$$

ONDE:

PC = POTENCIAL CONSTRUTIVO

CA = COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO PERMITIDO NA ZONA OU SETOR ONDE ESTÁ LOCALIZADO

A = ÁREA TOTAL DO TERRENO

CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL – ARTIGO 7º

$$PT = PC \times \{(VMC \times CR) / (VMR \times CC)\}$$

ONDE:

PT = POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL

PC = POTENCIAL CONSTRUTIVO

VMC = VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DO IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL

VMR = VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DO IMÓVEL QUE RECEBE O POTENCIAL

CR = COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DA ZONA OU SETOR ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL QUE RECEBE O POTENCIAL

CC = COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DA ZONA OU SETOR ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de
Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.

Edir Havrechaki
Prefeito do Município de Palmeira



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

JUSTIFICATIVA

Segue à apreciação desta egrégia casa Legislativa, Projeto de Lei que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Palmeira.

Inicialmente, a iniciativa é voltada ao proprietário de um imóvel, público ou privado, impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei Municipal de Uso do Solo, por limitações urbanísticas impostas pelo poder público visando a preservação do patrimônio material e imaterial do município, o qual poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, obedecidas as disposições desta lei.

A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações de imóveis destinadas a preservação, quando for considerado de interesse do patrimônio material e imaterial; à regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social; à implantação de praças e parques municipais e/ou melhoramentos em infraestrutura municipal de saneamento básico pluvial ou drenagem pluvial.

Ademais, a Transferência do Direito de Construir está prevista no Estatuto da Cidade em seu artigo 35, e consiste na possibilidade do proprietário de um imóvel utilizar o potencial construtivo deste local em outro de sua propriedade ou vender a outro interessado. A Transferência do Direito de Construir de um imóvel ocorre em locais onde a administração municipal tem interesse na manutenção da baixa densidade populacional, sendo que a utilização desse potencial construtivo é transferida para regiões onde se comporta um maior adensamento.

Em locais que possuem baixo potencial construtivo, como zonas de preservação ambiental ou de Patrimônio Histórico, a transferência do direito de construir atua como uma forma de compensar as perdas financeiras decorrentes da impossibilidade de se aproveitar todo o potencial construtivo do terreno. Cabe ressaltar que a utilização da Transferência do Direito de Construir está prevista no Plano Diretor do município, indicando quais áreas serão permitidas transferir o potencial construtivo e quais estarão aptas a recebê-la. Com isso, podemos perceber uma proximidade entre os institutos da Transferência do Direito de Construir e o da Outorga Onerosa do Direito de Construir, já que, em ambos os casos, se trata da construção de imóvel acima do coeficiente de aproveitamento básico da região. Os interessados em construir acima do coeficiente de aproveitamento básico de seu terreno poderiam recorrer às duas alternativas para que se efetivasse o seu direito de construir. No caso de se optar pela Transferência do Direito de Construir, os valores do metro quadrado a serem adquiridos seguiriam regras de mercado ao passo que ao se optar pela Outorga Onerosa do Direito de Construir o valor a ser pago seria definido por meio de cálculo estipulado em lei municipal.

Com expostos, considerando a relevância e necessidade do aprimoramento da legislação municipal, através do contido Projeto de Lei, o Executivo Municipal vem



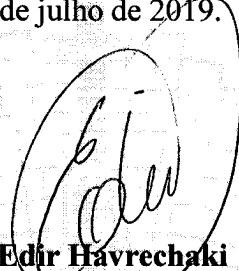
MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

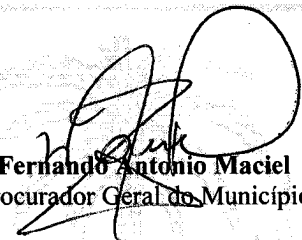
solicitar a essa egrégia Casa Legislativa a apreciação e aprovação da presente Lei, nos moldes supra descritos.

Contando com a apreciação e consequente aprovação do mesmo, aproveito o ensejo para renovar os votos de elevada estima e distinta consideração.

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.



Edir Havrechaki
Prefeito do Município de Palmeira



Fernando Antonio Maciel
Procurador Geral do Município