

4.7

PROJETO DE LEI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir de acordo com a Lei de Revisão do Plano Diretor, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponta Grossa, Estado do Paraná aprovou, e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º A presente lei tem por objetivo regulamentar a Transferência do Direito de Construir, estabelecida nos termos do Plano Diretor do Município de Ponta Grossa.

Art 2º A Transferência do Direito de Construir possibilita ao Município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos, bem como à preservação de áreas significativas e de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

Art. 3º As transferências do Direito de Construir serão admitidas para os imóveis contendo:

- I. áreas verdes cadastradas pela Prefeitura Municipal nos termos do plano específico estabelecido pela Lei de Revisão do Plano Diretor em seu § 2º e alíneas do artigo 23; e
- II. em que haja interesse histórico, cultural e paisagístico conforme estabelecido pelos planos específicos do parágrafo único do artigo 25 da Lei de Revisão do Plano Diretor

- §1º** A Transferência do Direto de Construir deverá observar as limitações do regime urbanístico específico das zonas para as quais está sendo realizada a transferência.
- §2º** A Transferência do Direto de Construir poderá ocorrer para a ZONA CENTRO DE BAIRRO (ZCB), CORREDOR COMERCIAL (CC) e ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR4), mediante autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano conforme mapa do anexo 01
- §3º** Outras zonas poderão ser beneficiadas, desde que a transferência seja resultado de uma operação urbana consorciada, definida em lei própria.
- §4º** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado nos termos da tabela do anexo 02, situados nas zonas descritas no § 2º.
- Art. 4º** Os imóveis enquadrados como passíveis de transferência poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo máximo.
- Art. 5º** Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- Art. 6º** 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 construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta Lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, 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 infra-estrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.
- Art. 7º** A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos no artigo anterior.

- Art. 8º** A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, 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;
 - 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. 9º** 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. 10** 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. 11** 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 das Secretarias Municipais de Planejamento e de Meio Ambiente.
- Art. 12** 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 atualizados, utilizados na apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).
- Art. 13** O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

Art. 14. 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

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. 15. 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:

$$Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$$

Onde:

Acr = área construída a ser recebida

VVI = 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

Fi = fator de incentivo à doação.

Parágrafo único. O fator de incentivo à doação (Fi) será determinado de acordo com os incisos seguintes seguindo parecer da Secretaria Municipal de Planejamento:

- a) 1,5 (um vírgula cinco) quando for de grande interesse para administração a doação;
- b) 1,0 (um) quando for de interesse para administração a doação;
- c) 0,5 (zero vírgula cinco) quando não for de interesse para administração a doação.

Art. 17. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

ANEXO 01

ZONA RESIDENCIAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO DA ZONA
ZONA CENTRO DE BAIRRO (ZCB),	3	3,5
CORREDOR COMERCIAL (CC)	3	3,5
ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR4)	2	2,5

ANEXO 02 – MAPA DAS ÁREAS PARA RECEBIMENTO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO



