

MINUTA DE LEI DE TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
Revisão do Plano Diretor de Guaratuba

PRELIMINAR

CURITIBA
2022

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	3
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	3
CAPÍTULO II	3
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	3
CAPÍTULO III	8
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	8

PRELIMINAR

LEI Nº _____ - DATA: ____ DE _____ DE 202__.

“Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no município de Guaratuba e dá outras providências”.

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

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

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

Art. 2º É objeto da presente lei a regulamentação da Transferência do Direito de Construir, estabelecida nos termos do Plano Diretor do Município de Guaratuba.

CAPÍTULO II

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 3º 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. 4º 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.

Art. 5º 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) e na Zona do Zona de Preservação Histórico Cultural (ZPHC).

Art. 6º Transferência do Direto de Construir deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas zonas.

Art. 7º 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 ZR3, ZR4, ZR5 e ZR6.

Art. 8º 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 imóveis doados para o Município para fins de habitação de interesse social localizados nas Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel; e
- III - 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. 9º Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 10. 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. 11. 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:

$$Acr = (WI \div Vtr) \times CAr \times Ei$$

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. 12. 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. 13. 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. 14. 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. 15. 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. 16. 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. 17. 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, 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. 18. 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. 19. 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. 20. 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. 21. 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. 22. 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 assegurar as condições ambientais adequadas à proteção e preservação dos ecossistemas naturais e patrimônio histórico.

Art. 23. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem ou doarem a Transferência do Direito de Construir.

CAPÍTULO III

Das Disposições Finais

Art. 24. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em 31 de dezembro de 2022

ROBERTO CORDEIRO JUSTUS

Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº XXX- PMG de XX/XX/22

Of. nº XX/22 - CMG de XX/XX/22