

**LEI N º 0435/2009**

**DATA: 10 de Dezembro de 2009**

**SUMULA:** DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

### **O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS**

Faço saber que a Câmara Municipal de São José das Palmeiras, Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica instituída a Lei Municipal relativa à regulamentação da Transferência do Direito de Construir no Município de São José das Palmeiras, estabelecida nos termos do Plano Diretor Municipal.

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS**

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

**Art. 3º.** 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;

IV - implantação de infra-estrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

§ 1º. No Município de São José das Palmeiras o instrumento Transferência do Direito de Construir será utilizado para preservação do manancial de captação de água para abastecimento público.

§ 2º. Os imóveis doados para o Município para fins de habitação de interesse social poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo departamento competente da Prefeitura.

**Art. 4º.** Para os fins desta lei, a Transferência do Direito de Construir será admitida exclusivamente para os imóveis situados na Zona de Preservação Permanente de Manancial e os terrenos que recebem o potencial construtivo são os situados na ZCS-1 Zona e Comércio e Serviço 1 e em ZR-1 Zona Residencial de Alta densidade.

§ 1º. Os usos e parâmetros máximos para esses imóveis, estão estabelecidos no Quadro I, Anexo I, parte integrante desta lei, considerados para os terrenos que recebem o potencial construtivo, situados na Zona de Comércio e Serviço 1 e ZR-1 Zona Residencial de Alta Densidade.

§ 2º. Além do disposto no Quadro I, os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

**Art. 5º.** Os proprietários particulares dos imóveis situados nas zonas especificadas no artigo anterior e acima, deverão garantir a preservação ambiental e a manutenção da área objeto da transferência, assegurando acesso público à sua utilização.

**Art. 6º.** Nos casos em que os imóveis pertençam ao Poder Público Municipal, os recursos obtidos com a alienação do potencial construtivo deverão ser aplicados na implantação de

infra-estrutura, no local objeto da transferência, ou na desapropriação ou implantação de áreas públicas de lazer em outros locais.

**Art. 7º.** Será considerado o potencial construtivo do terreno para fins da Transferência do Direito de Construir, determinado em metros quadrados de área computável, a partir da seguinte fórmula:

$$Pc = Ca \times A$$

4 onde:

Pc = Potencial Construtivo

Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona ou setor onde está localizado o imóvel cedente;

A = Área total do terreno cedente.

**Art. 8º.** O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Pt = Pc \times Vmc \times Cr, \text{ onde:}$$

Vmr Cc

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.

**Parágrafo Único.** O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado, com base nos critérios a serem definidos por Decreto Municipal, dentro de 60 dias publicação da presente lei.

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

## **CAPÍTULO II CONTROLE DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

**Art. 10.** A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria Municipal Obras, Urbanismo e Transporte, ouvidos os órgãos competentes, através de:

I - expedição de certidão, 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, 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.

**Art. 11.** 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.

**Parágrafo Único.** No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter além do disposto no "caput" deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação estabelecidas.

## **CAPÍTULO III 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.

**Parágrafo Único.** Ao imóvel que perder o direito de transferência do potencial construtivo, só será permitido o uso residencial, com o devido registro imobiliário.

**Art. 13.** Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem Transferência do Direito de Construir.

**Art. 14.** Esta lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de sua publicação.

**Art. 15.** Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

São José das Palmeiras, 10 de Dezembro de 2009.

**NELTON BRUM**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

## ANEXO I - QUADRO I - TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

### QUADRO I - Transferência de Potencial Construtivo

Zona	Usos	Coefficiente de aproveitamento máximo	Altura máxima (pav.)	Lote mínimo/testada mínima (m <sup>2</sup> /m)	Afastamento das divisas (m)
Zona de Comércio e Serviço 1	- habitação unifamiliar (1)	3,3	6	300/10	2,00 (2)
Zona Residencial de Alta Densidade	- habitação coletiva vertical - comércio e serviço vicinal e de bairro				

(1) uma habitação unifamiliar por lote

(2) Recuo lateral de 2,00 m, considerando questões de sombreamento.