

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	Coeficiente de aproveitamento máximo	Altura máxima (pav.)	Lote mínimo/ testada mínima (m²/m)	Afastamento das divisas (m)
Zona de Comércio e Serviço 1	de e	- habitação unifamiliar (1)	3,3	6	300/10	2,00 (2)
		- habitação coletiva vertical				
Zona Residencial de Alta Densidade	Alta	- comércio e serviço vicinal e de bairro				

(1) uma habitação unifamiliar por lote

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