



LEI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR MUNICIPAL

LEI N. 2.157/2021

DATA: 20/07/2021

SÚMULA: Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir, no Município de Pinhão, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PINHÃO

Faço saber que a **Câmara** Municipal aprovou, e o Prefeito Municipal de Pinhão, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais estabelecidas na Lei Orgânica do Município, sanciona e promulga a seguinte Lei:

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS.....	Art.2º
CAPÍTULO II.CONTROLE DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO.	Art. 10
CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS.....	Art.12



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

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

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 Pinhão o instrumento de Transferência do Direito de Construir será utilizado para recuperação de áreas de preservação ambiental.

§ 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 Especial de Preservação Ambiental e de Manancial e os terrenos que recebem o potencial construtivo são os situados no Setor Especial de Comércio.

§ 1º. Os usos e parâmetros máximos para esses imóveis, estão estabelecidos no Quadro I, Anexo 1, parte integrante desta lei, considerados para os terrenos que recebem o potencial construtivo, situados no Setor Especial de Comércio.

§ 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.



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 infraestrutura, 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:

$$Pc = \frac{Ca \times A}{4} \quad \text{onde:}$$

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:

$$Pt = Pc \times \frac{Vmc \times Cr}{Vmr \times Cc}, \quad \text{onde:}$$

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.

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 90 (noventa) 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 Meio Ambiente, Urbanismo e Habitação, 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.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinhão, Estado do Paraná, aos vinte dias do mês de Julho de dois mil e vinte e um, 57.º Ano de Emancipação Política.


JOSÉ VITORINO PRESTES

Prefeito Municipal



ANEXO 1 - Quadro I - Transferência de Potencial Construtivo

QUADRO I - Transferência de Potencial Construtivo

Zona / Setores	Usos	Coefficiente de aproveitamento máximo	Altura máxima (pav.)	Lote mínimo/testada mínima (m ² /m)	Afastamento das divisas (m)
Setor Especial de Comércio	- habitação unifamiliar ⁽¹⁾ - habitação coletiva vertical - comércio e serviço vicinal e de bairro	3,3	15	300/10	2,00 ⁽²⁾

⁽¹⁾ uma habitação unifamiliar por lote

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