PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2020

SÚMULA: "Dispõe sobre a transferência do direito de construir de acordo com a Lei do Plano Diretor Municipal de Telêmaco Borba – PDM/TB, e dá outras providências".

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. A fim de regulamentar o disposto no artigo na Lei do Plano Diretor Municipal – PDM/TB fica instituído, no Município de Telêmaco Borba, o instituto Jurídico da Transferência do Direito de Construir para fins de:

I. preservação de áreas de interesse do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e ambiental;
II. implantação de infraestrutura urbana, equipamentos urbanos ou comunitários;
III. utilização pelo próprio Município em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
IV. formação de reserva fundiária para os fins previstos nas alíneas anteriores.

Art. 2º. Para os efeitos desta lei, considera-se:

I. Potencial Construtivo: é o produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que se encontra;
II. Transferência de Potencial Construtivo: é o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens socioambientais ou de interesse social, de transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar;
III. Potencial Construtivo com Possibilidade de Transferência: é o potencial construtivo de um terreno com impedimento de utilização plena, subtraído da área já construída sobre o mesmo;
IV. Potencial Construtivo Transferível: é o potencial construtivo resultante da ponderação relativa ao valor dos imóveis envolvidos na transação de transferência e do fator de incentivo à utilização do instrumento visando à conservação dos bens de interesse social;
V. Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP): documento emitido pelo poder executivo municipal atestando a possibilidade de transferência de potencial construtivo de um imóvel, sujeito à averiguação no momento da transação de transferência;
VI. Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (CTP): documento emitido pelo poder executivo municipal atestando o potencial construtivo transferível, integrando a documentação de registro e comprovação da transação de transferência.

§ 1º O potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável e equivalente ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

PC = Ca x A

Onde:

PC = Potencial Construtivo;
Ca = Coeficiente de aproveitamento básico permitido na zona, corredor ou área onde está localizado o imóvel cedente;
A = Área total do terreno cedente.

§ 2º O cálculo do potencial construtivo com possibilidade de transferência do imóvel cedente será realizado pela SMPUHMA de acordo com a seguinte fórmula:

Ppt= PC – Ap

Onde:

Ppt = Potencial Construtivo com possibilidade de transferência
PC = Potencial Construtivo;
Ap = área de preservação, imposta pela legislação municipal.

§ 3º O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivalente ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

Pt = Pc x Vmc/Vmr x 1,5

Onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível;
Pc = Potencial Construtivo;
Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado na Planta Genérica de Valores;
Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado na Planta de Valores Genéricos.

Art. 3º. O proprietário de imóvel considerado pelo Poder Público como de interesse para os fins especificados no artigo 1º poderá, mediante autorização do Poder Público Municipal, exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o equivalente ao potencial construtivo do imóvel, nos parâmetros definidos pela lei de Zoneamento, uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º O Poder Público Municipal mediante requerimento e pagamento de taxa pelo serviço fornecerá certidão na qual constará o montante do potencial construtivo do

imóvel que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente, conjuntamente com a autorização para alienação do potencial construtivo.

§ 2º A certidão referida no parágrafo anterior, bem como a escritura de transferência dos direitos de construir do imóvel para outro, serão averbadas nas respectivas matrículas.

§ 3º A transferência do potencial construtivo, de forma fracionada, terá que ser autorizada pela Prefeitura, através de decisão individual para cada fração a ser utilizada.

§ 4º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele para os fins previstos no artigo 1º desta lei.

§ 5º Mediante interesse dos envolvidos a transferência de potencial construtivo não utilizado poderá ser revogada, retornando o potencial construtivo ao imóvel alienante, devendo, averbar-se a revogação junto as respectivas matrículas, juntamente com certidão exarada pelo Poder Público Municipal da não utilização do potencial construtivo transferido.

Art. 4º. A administração municipal poderá, “mediante autorização do legislativo municipal”, como forma de compensação pelas restrições, adquirir o potencial construtivo dos imóveis considerados de interesse público para os fins de preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

Parágrafo Único. Nas desapropriações para fins de ampliação ou adequação do sistema viário, quando desapropriado apenas parte do imóvel, o potencial construtivo da parcela do solo desapropriada transfere-se à parcela do solo não desapropriada, de modo que seja possível ao proprietário exercer na integralidade o potencial construtivo de seu imóvel, neste caso podendo edificar além do coeficiente de aproveitamento básico, sem pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir podendo ainda o potencial construtivo da parte desapropriada ser alienado ou exercido noutro imóvel nos termos do artigo 2º desta lei.

Art. 5º. A transferência do potencial construtivo a terceiros poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário nas desapropriações por interesse público para os fins urbanísticos previstos no artigo 1º desta lei.

Art. 6º. A transferência do direito de construir só será concedida depois de constatada a inexistência de prejuízos atuais ou potenciais ao patrimônio histórico, artístico, paisagístico e ao meio ambiente, respeitados os gabaritos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos fixados para as diversas zonas para as quais será possível a transferência do direito de construir, bem como garantindo a não ocorrência de prejuízos aos proprietários do entorno da área objeto de eventual adensamento.

Art. 7º. O instrumento da transferência do direito de construir de que trata esta

Lei não poderá ser utilizado para regularização de imóveis construídos em desacordo com o disposto na Legislação ou tenham sido objeto de autuação da fiscalização da Prefeitura.

Art. 8º. A recepção em imóvel de potencial construtivo transferido em montante igual ou superior a (2.000m²) dependerá de realização e aprovação pelo Consleho de Urbanismo e Meio Ambiente e de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança).

CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS DE CONCESSÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 9º. A transferência do potencial construtivo será feita mediante:

I. solicitação de Concessão de Potencial Construtivo realizada pelo proprietário do imóvel cedente e deferida pelo Poder Executivo;
II. solicitação de Recebimento de Potencial Construtivo realizada pelos proprietários dos imóveis cedente e receptor e deferida pelo Poder Executivo.

SEÇÃO I - Do Imóvel que cede o Potencial Construtivo

Art. 10. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela SMPUHMA.

Art. 11. O requerimento solicitando a análise de viabilidade de concessão de potencial construtivo deverá ser instruído com os documentos relacionados a seguir:

I. formulário de Concessão do Potencial Construtivo, parte integrante desta Lei;
II. registro de imóveis atualizado.

Art. 12. A SMPUHMA emitirá Parecer de Viabilidade, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, sendo que:

I. no caso de não aceitação da área, o processo será encaminhado ao requerente com parecer técnico motivando o indeferimento;
II. no caso de parecer favorável, a SMPUHMA fará o cálculo do potencial construtivo com possibilidade de transferência, conforme Art. 2ºparágrafo 2º desta lei.

Art. 13. Concedido o potencial, caberá à SMPUHMA:

I. implantar alerta na indicação fiscal do imóvel, quanto à concessão do Potencial construtivo;
II. emitir a Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP), em 3 (três) vias, que deverá conter:
   a) nome do proprietário do imóvel cedente e sua identificação;
   b) endereço do imóvel cedente e sua indicação fiscal;
   c) o potencial construtivo total do imóvel cedente;

d) o potencial construtivo com possibilidade de transferência;

III. arquivar o processo.

§ 1º A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP) deverá conter alerta quanto à necessidade de bom estado do imóvel cedente ou de projeto de recuperação do imóvel, conforme Art. 18 desta Lei, para o deferimento da transação de transferência do potencial construtivo.

§ 2º O controle do movimento de áreas equivalentes ao direito de construir será exercido pela SMPUHMA, a qual manterá, em arquivo específico, o registro de todas as operações de transferência do direito de construir.

Art. 14. A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo terá validade pelo prazo de:

I. 10 (dez) anos para imóveis de interesse histórico-cultural;
II. 20 (vinte) anos para imóveis de interesse de conservação ambiental.

§ 1º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo sem a utilização do potencial construtivo, o proprietário do imóvel poderá requerê-lo novamente, observando-se todos os trâmites para a emissão de novo certificado, inclusive o zoneamento vigente à época do novo pedido.

§ 2º No caso de mudança do coeficiente básico de aproveitamento da zona na qual o imóvel se encontra, conforme legislação de uso e ocupação do solo municipal, poderá ser solicitada nova Certidão de Potencial Construtivo, considerando os novos parâmetros.

§ 3º No caso dos imóveis que já efetuaram transação de transferência, a nova Certidão de Concessão de Potencial Construtivo de que trata o parágrafo 2º deste artigo somente será concedida mediante a comprovação do bom estado de conservação do imóvel tombado e será proporcional ao potencial construtivo utilizado.

§ 4º No caso de imóveis para os quais foi solicitado projeto de recuperação do imóvel tombado ou da área de interesse ambiental, conforme Art. 18, a renovação da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo fica condicionada à execução do projeto mencionado.

Art. 15. A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo perderá automaticamente a sua validade no caso de dano irreparável, correspondente à perda do valor ambiental, histórico, artístico ou arquitetônico do imóvel de interesse.

Parágrafo Único. Ocorrendo o dano irreparável em imóvel histórico que já tenha obtido e se utilizado, total ou parcialmente, do potencial construtivo expresso no Certificado

de Transferência de Potencial Construtivo, o terreno somente poderá receber edificação com área construída e gabarito de altura idênticos aos do bem protegido; sujeitando-se, ainda, o proprietário às penalidades previstas na legislação específica.

SEÇÃO II - Do Imóvel que Recebe o Potencial Construtivo

Art. 16. A transferência do potencial construtivo concedido para um imóvel receptor deverá ser solicitada em processo próprio, à SMPUHMA, devendo conter a seguinte documentação:

I. requerimento assinado pelos proprietários do potencial construtivo a ser cedido e pelo proprietário do imóvel que deverá receber o potencial, conforme formulário próprio;
II. registro de imóveis atualizado do imóvel que cederá o potencial construtivo;
III. registro de imóveis atualizado do imóvel que receberá o potencial construtivo;
IV. cópia da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP) do imóvel cedente;
V. levantamento topográfico do imóvel cedente e respectivo memorial descritivo.

Art. 17. A SMPUHMA emitirá Parecer de Viabilidade, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, sendo que:

I. no caso de não aceitação da área, o processo será encaminhado ao requerente com parecer técnico motivando o indeferimento;
II. no caso de parecer favorável, a SMPUHMA fará o cálculo do potencial construtivo com possibilidade de transferência, conforme Art. 2º,parágrafo 3º desta lei.

Art. 18. Após análise prévia, o processo obedecerá à seguinte tramitação pela SMPUHMA:

I. calcular o valor do potencial construtivo transferível e estabelecer as condições cara a transação, quando for o caso.
II. emitir o Certificado de Transferência de Potencial Construtivo - CTP, em 03 (três) vias, que deverá conter:
a) os nomes dos proprietários dos imóveis cedente e receptor e suas identificações;
b) endereços dos imóveis cedente e receptor e suas identificações fiscais;
c) valor do metro quadrado do imóvel, conforme Planta de Valores Genéricos;
d) o potencial transferível;
e) condições de transferência de potencial estabelecidas, destacando as condições para expedição do Alvará de Construção e da Certidão de Conclusão de Obras;
III. dar ciência ao requerente das condições da transferência de potencial e entregar Cópia do Certificado de Transferência de Potencial Construtivo;

IV. enviar a Certidão ao Chefe do Poder Executivo para expedição de Decreto nos moldes da mesma.

§ 1º O Certificado de Transferência de Potencial Construtivo somente será conferido após a vistoria do estado de conservação do imóvel cedente, a ser realizada por técnico da SMPUHMA.

§ 2º Caso o imóvel cedente não atinja os parâmetros mínimos de integridade e conservação, o Certificado de Transferência de Potencial Construtivo somente será conferido após a aprovação de projeto de recuperação do imóvel tombado ou da área de interesse ambiental, devendo conter:

I. projeto básico;
II. memorial descritivo;
III. cronograma de realização das intervenções;
IV. orçamento.

§ 3º A expedição do Certificado de Transferência de Potencial Construtivo fica condicionada à assinatura, pelo proprietário, de compromisso de efetiva recuperação do imóvel tombado ou da área de interesse ambiental, nos termos do projeto de recuperação aprovado.

§ 4º Sempre que for utilizada uma fração montante de área que o proprietário tem direito a transferir, fica o Poder Público Municipal obrigado a tornar público o total do equivalente ao direito de construir, a fração já utilizada e, se for o caso, o saldo de área disponível, para efeito de posterior utilização.

Art. 19. Com a Certidão de Transferência de Potencial, os requerentes devem:

I. formalizar junto ao Registro de Imóveis competente, a averbação da transferência do potencial construtivo nas matrículas do imóvel cedente e do receptor, fazendo constar, se for o caso, o potencial remanescente.
II. recolher a taxa de transferência do potencial construtivo, correspondente a 5% do valor total da compra do potencial transferido.

Parágrafo Único. O valor arrecadado da taxa de transferência do potencial construtivo deverá ser depositado na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano ou no Fundo Municipal de Meio Ambiente, conforme o caráter do imóvel.

Art. 20. Após o registro, o processo retornará à SMPUHMA para:

I. fazer contar na Certidão de Concessão de Potencial Construtivo o registro da retirada de potencial;
II. registrar na Certidão de Concessão de Potencial Construtivo a averbação do potencial;
III. cadastrar na indicação fiscal do imóvel que cede o potencial aquilo que foi transferido e, se for o caso, o potencial remanescente;

IV. cadastrar o montante acrescido na indicação fiscal do imóvel que recebe o potencial construtivo;

V. arquivar o processo.

CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. O município poderá publicar ato limitando a transferência de potencial construtivo para qualquer área sempre que constatar que a densidade esteja atingindo seu limite, constante na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, em 31 de maio de 2019.

Marcio Artur de Matos

Prefeito