



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

LEI Nº 2.305 DE 23 DE DEZEMBRO DE 2024.

“Altera a Lei nº 2.236, de 22 de dezembro de 2023”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DO MATO GROSSO, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Altera-se a Lei nº 2.236 de 22 de dezembro de 2023 para que passe a vigor com a seguinte redação:

“Art. 2º.....

.....

Cb: Coeficiente de aproveitamento básico 1,3;

.....

Art. 4º

.....

TABELA DE ÍNDICE DO FATOR DE PLANEJAMENTO

Sigla	Zoneamento	Uso Permitido	Coeficiente de Aproveitamento			Coeficiente de Aproveitamento excedente com Outorga	Fator de Planejamento (Fp)	Fator de Planejamento com Fachada Ativa (FpFA)
			CMIN	CB	CMÁX			
ZR1	Zona Residencial 1	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
ZR2	Zona Residencial 2	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	1,0	1,0	0	NA	NA
		Comércio e Serviços Vicinal e Local	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
ZR3	Zona Residencial 3	Unifamiliar	0,2	1,4	1,4	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	1,0	1,0	0	NA	NA
		Comércio e Serviços Vicinal e Local	0,2	1,4	1,4	0	NA	NA
ZC1	Zona Comercial 1	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	3,0	4,0	1,00	0,60	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	3,0	4,5	1,50	1,50	0,75
ZC2	Zona Comercial 2	Unifamiliar	0,2	1,8	1,8	0	0	NA
		Multifamiliar	0,2	1,5	2,0	0,50	0,30	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2,5	3,5	1,00	1,00	0,50
ZCA	Zona	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

	Comercial Adensada	Multifamiliar	0,2	5	6	1,00	0,90	0,45
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	5	7	2,00	2,00	1,00
ZS1	Zona Serviço 1	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	4,0	5,0	1,00	0,90	0,45
		Comercio e Serviços Setoriais e Gerais	0,2	5,0	6,0	1,00	2,00	1,00
ZS2	Zona Serviço 2	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	2,0	3,0	1,00	0,60	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2,0	3,0	1,00	1,20	0,60
ZS3	Zona Serviço 3	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	0	NA
		Multifamiliar	0,2	1,5	2,5	1,00	0,30	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2	3	1,00	1,00	0,50
ZS3*	Zona Serviço 3*	Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2	3	1,00	1,00	0,50
ZRE C	Zona de Recuperação	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	1,0	1,0	0	NA	NA
		Comércio e Serviços Vicinal e Local	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
ZI	Zona Industrial	Indústrias e Comércio e Serviços Gerais	0,2	1,6	1,6	0	NA	NA
ZEI	Zona Exclusivamente Industrial	Indústrias	0,2	1,6	1,6	0	NA	NA

CMIN – coeficiente mínimo;

CB – Coeficiente Básico;

CMAx – Coeficiente máximo alcançado com o excedente com outorga;

Fp – Fator de Planejamento;

FpFA – Fator de Planejamento em edificações com Fachadas Ativas.

NA – Não se aplica

.....
Art. 12-A Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, previsto nos termos do Art. 35 do Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) e do Art. 85 do Plano Diretor de Primavera do Leste (Lei Municipal 2.061/2022), observando as disposições, condições e parâmetros previstos nessa Lei, para vis de viabilizar:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou obras de interesse local de grande impacto executados



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

pela administração pública como aeroportos, parques públicos e estádios;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

Art. 12-B *A transferência se dará mediante a emissão de Certidão de Crédito de Potencial Construtivo, que será emitida Pela Secretaria de Governo ou Secretaria de Fazenda e terá valor correspondente à diferença entre o potencial construtivo original e o potencial construtivo remanescente após a intervenção administrativa.*

Parágrafo único. *O potencial construtivo passível de transferência será de 100% (cem por cento) do valor do metro quadrado apurado pela comissão de avaliação imobiliária instituída pelo § 5º do Art. 210 do Código Tributário Municipal.*

Art. 12-C *A Certidão de Crédito de Potencial Construtivo poderá ser utilizada para:*

I - Aquisição de potencial construtivo adicional em outros imóveis localizados no Município, desde que compatível com o Plano Diretor e com as diretrizes urbanísticas vigentes, respeitando-se as normas de zoneamento, coeficientes de aproveitamento e uso do solo;

II – Somente em áreas e zonas especificadas por regulamento ou que tenha cota de potencial construtivo disponível;

III - Transferência do crédito a terceiros, observando-se os requisitos legais para a cessão de direitos.

Art. 12-D *A emissão da Certidão se dará, mediante requerimento, nas seguintes condições:*

I - A Certidão será emitida com base em laudo técnico elaborado por Fiscais de Obras e Posturas, engenheiros ou arquitetos credenciados pelo Município, que avaliarão o impacto da restrição no potencial construtivo do imóvel afetado.

II - O prazo para emissão da Certidão de Crédito de Potencial Construtivo será de 30 (trinta) dias a partir do protocolo do pedido e dos documentos necessários.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

III - O crédito gerado poderá ser fracionado, permitindo a emissão de mais de uma certidão para diferentes parcelas de um mesmo imóvel.

IV - O crédito terá validade de 5 (cinco) anos a partir da emissão da certidão, podendo ser prorrogado por igual período mediante nova avaliação e solicitação fundamentada.

V – O valor do crédito que for consignado na Certidão de Crédito de Potencial Construtivo não será passível de atualização, salvo por nova avaliação na forma do Inciso anterior.

VI – O vencimento da Certidão de Crédito de Potencial Construtivo que não for utilizada em seu prazo, não impede a emissão de nova Certidão para a mesma área.

Art. 12-EO *titular poderá utilizar o crédito para compensação de 100% do valor devido em relação à outorga onerosa, desde que respeitadas as normas de zoneamento e planejamento urbano.*

Art. 12-FA *Certidão poderá ser transferida a terceiros mediante termo de cessão, protocolado junto à Secretaria de Fazenda. É permitida a acumulação de certidões para aplicação em um único empreendimento, desde que sejam respeitados os parâmetros e limites urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal.*

§ 1º. *A transferência da Certidão de Crédito de Potencial Construtivo se dará por instrumento público, e deverá ser averbado na matrícula correspondente ao imóvel cedente, no Cartório de Registro de Imóveis.*

§ 2º. *O uso do crédito será condicionado ao cumprimento das normas de zoneamento e planejamento urbano.*

§ 3º. *São passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados em áreas já urbanizadas e onde o coeficiente de aproveitamento máximo for superior a 1,0 (um), desde que não esteja localizado em uma ZEIS.*

§ 4º. *Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma*



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
Secretaria de Gabinete

mesma área atingida pela perda de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

§ 5º. No caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado no cadastro de valores de terreno para fins de outorga onerosa tanto para a emissão da Certidão, quanto para a utilização do crédito.

§ 6º. A Certidão de Crédito de Potencial Construtivo não poderá ser utilizada para compensar áreas sujeitas a restrições ambientais, como áreas de preservação permanente.

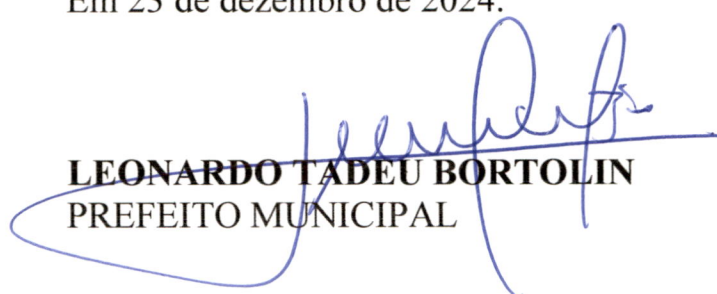
Art. 12-GA Secretaria de Fazenda será responsável por manter um controle rigoroso das certidões emitidas, transferências realizadas e compensações feitas, garantindo transparência e legalidade no processo.

Art. 12-H A emissão Certidão de Crédito de Potencial Construtivo poderá ser regulamentada por Decreto.”

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Em 23 de dezembro de 2024.


LEONARDO TADEU BORTOLIN
PREFEITO MUNICIPAL

DVMM/ELO.