Ofício Externo nº 365/2022

Araucária, 14 de fevereiro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
CELSO NICÁCIO DA SILVA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei nº 2.438/2022 – "Dispõe sobre o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), instituído pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária e dá outras providências.

Senhor Presidente,

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o Projeto de Lei nº 2.438/2022, que dispõe sobre o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), instituído pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária.

Esta Lei regulamenta e estabelece parâmetros para expedição de autorização pelo Município para que o proprietário de imóvel urbano, seja privado ou público, exerça totalmente ou em parte o seu direito de construir, em outro local passível de receber potencial construtivo adicional; ou aliene, total ou parcialmente, o seu direito de construir, podendo aplicar em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita.

O Projeto foi submetido a 7º Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, realizada em 16/12/2021, na modalidade presencial e virtual, com a ampla participação da comunidade na sua formulação e discussão, em conformidade com o inciso XII, do art. 29, da Constituição Federal, arts. 150 e 151, da Constituição do Estado do Paraná, arts. 2º e 40 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) e art. 196, do Plano Diretor (Lei Complementar nº 19/2019).

Nessas condições, evidenciadas as razões de interesse público que embasam a propositura, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 116686/2021

PROJETO DE LEI N° 2.438, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2022

Dispõe sobre o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), instituído pela Lei do Plano Diretor do Município de Araucária e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Fica instituído o instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir (TDC), que regulamenta o instrumento instituído pela Lei do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 19/2019), e pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 25/2020).

Art. 2.º Para fins desta Lei são adotados os seguintes conceitos:

I - Coeficiente de aproveitamento básico (CA Básico) – é o fator numérico, estabelecido para cada uso nas diversas zonas, eixos e setores, a ser multiplicado pela área do lote para obtenção da área total permitida de construção, que define o quanto pode ser construído no lote, de acordo com o suporte ambiental e antrópico;

II - Coeficiente de aproveitamento máximo (CA Máximo) – é o maior fator numérico que indica a possibilidade de construção acima do CA Básico, em determinadas zonas, eixos e setores, mediante transferência ou compra de potencial construtivo, ou ainda, por meio da Compensação Paisagística;

III - Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCPC) – é o documento que atesta e garante ao proprietário do imóvel a possibilidade de transferência de potencial construtivo, sujeito à averiguação no momento da transação de transferência, obedecidas as condições desta lei e demais diplomas legais;

IV - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (CTPC) – é o documento que atesta o potencial construtivo transferível, que integra a documentação de registro e a comprovação da transação de transferência.

CAPÍTULO II – DA TRANFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

Seção I – Do Conceito e Utilização

Art. 3.º A Transferência do Direito de Construir (TDC), nos termos dos art. 74 a 76 da Lei Complementar nº 19/2019, Plano Diretor Municipal, é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano privado ou público para:

I - exercer totalmente ou em parte o seu direito de construir, em outro local passível de receber potencial construtivo adicional;

II - alienar, total ou parcialmente, o seu direito de construir, mediante escritura pública, que poderá ser aplicado em locais onde o coeficiente de aproveitamento máximo do lote o permita.

Art. 4.º O Anexo IV da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo estabelece os parâmetros de ocupação do solo, dentre os quais os parâmetros de acréscimo aos índices urbanísticos básicos das zonas, eixos e setores passíveis de aplicação da transferência do direito de construir.

§ 1.º O potencial construtivo a ser transferido pelo lote estará limitado aos coeficientes de aproveitamento básicos previstos para a zona ou setor em que o lote transmissor estiver localizado.

§ 2.º Para transferência de potencial construtivo dos imóveis da Zona de Conservação Ambiental (ZOCA) e os imóveis que se enquadrem no disposto no inciso VII do art. 5º desta Lei, o potencial construtivo a ser transferido estará limitado ao coeficiente de aproveitamento 1 (um).

§ 3.º Para transferência de potencial construtivo dos imóveis do Setor de Interesse Histórico (SIH), o potencial construtivo a ser transferido deverá atender ao disposto nos artigos 69 e 70 da Lei Complementar nº 25/2020.

§ 4.º O potencial construtivo a ser absorvido pelo lote estará limitado aos coeficientes de aproveitamento máximos previstos para a zona ou eixo em que o lote receptor estiver localizado.

§ 5.º No ECON, o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) deverá ser utilizado para obtenção do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA MÁX.) acima de 4,5 (quatro e meio) até 7,5 (sete e meio).

Art. 5.º O instrumento urbanístico da TDC será utilizado para:

I - transferência de potencial construtivo dos imóveis do Setor de Interesse Histórico (SIH), da Zona Central (ZC) e da Zona de Conservação Ambiental (ZOCA), conforme regulamenta a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - recebimento de potencial construtivo nos imóveis da Zona de Consolidação Central (ZCC), dos Eixos de Centralidade (ECEN) e dos Eixos de Consolidação (ECON), conforme regulamenta a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - transferência e o recebimento de potencial construtivo dos imóveis delimitados pelo instrumento urbanístico da Operação Urbana Consorciada (OUC), conforme legislação específica;

IV - transferência e o recebimento de potencial construtivo dos imóveis das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme legislação específica;

V - transferência de potencial construtivo nos imóveis que sejam doados total ou parcialmente ao poder público como forma alternativa à aplicação do instituto da desapropriação;

VI - transferência de potencial construtivo nos imóveis que sejam classificados como Unidades de Interesse de Preservação (UIPs) ou imóveis tombados, definidos em leis específicas;

VII - transferência de potencial construtivo nos imóveis que possuam Áreas de Preservação Permanente (APP) ou remanescentes florestais nativos, desde que estes ocupem no mínimo 80% (oitenta por cento) do lote e não seja possível a utilização total do potencial construtivo do imóvel.

Art. 6.º A transferência do direito de construir nas áreas definidas nos incisos IV ao VII do art. 5º desta Lei será autorizada para os seguintes fins:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação de lotes situados nos espaços que integram áreas de proteção e interesse ambiental;

III - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

IV - atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

Art. 7.º A transferência do direito de construir, relativa aos imóveis que integram áreas de interesse paisagístico ou histórico, inclusive as unidades de interesse de preservação (UIPs) poderá ser concedida para construção no próprio imóvel, a título de incentivo construtivo, desde que haja área remanescente edificável e que seja

respeitado o cone de atingimento e sombreamento no entorno destes imóveis, quando couber.

Parágrafo único. Em imóveis localizados no entorno de UIPs, bens imóveis tombados ou áreas de interesse paisagístico ou histórico, a TDC poderá ser aplicada nos termos do *caput* deste artigo desde que sejam alcançados pelo cone de atingimento e sombreamento.

Art. 8.º Será autorizada a transferência do direito de construir para um ou mais lotes, quando o imóvel ficar impedido de utilizar em sua própria localização, total ou parcialmente, o seu potencial construtivo, devido às seguintes situações:

I - limitações relacionadas à preservação do patrimônio de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II - proteção e preservação do patrimônio de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;

III - proteção, conservação e preservação das áreas de interesse ambiental;

IV - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;

V - proteção e preservação dos mananciais públicos de interesse de abastecimento metropolitano;

VI - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Seção II – Da Concessão da TDC a Título de Doação

Art. 9.º A transferência do direito de construir a título de doação poderá ser utilizada pelo poder público como forma alternativa à aplicação do instituto da desapropriação.

Art. 10. Poderá ser concedida a TDC ao proprietário que doar ao Município de Araucária seu imóvel ou parte deste, para os fins previstos no art. 6º e nas mesmas condições previstas nesta Lei, desde que haja interesse público.

§ 1.º A doação de que trata o *caput* deste artigo considerará para efeitos de cálculo do potencial construtivo a ser transferido, os valores estabelecidos no art. 4º, §§ 1º ao 3º.

§ 2.º Quando a doação de que trata o *caput* deste artigo for de iniciativa do poder público, as benfeitorias existentes serão indenizadas financeiramente.

§ 3.º Quando a doação de que trata o *caput* deste artigo for de iniciativa do proprietário, não caberá indenização às benfeitorias existentes.

§ 4.º Caso o proprietário não aceite a TDC, o poder público poderá proceder à desapropriação do imóvel.

Art. 11. Poderá ser concedida a TDC ao proprietário que doar ao Município de Araucária seu imóvel ou parte deste, quando houver atingimento viário, desde que haja interesse público.

CAPÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 12. A TDC deverá ser solicitada pelo proprietário através de processo administrativo ao órgão gestor municipal de urbanismo, com a apresentação dos seguintes documentos:

I - requerimento, conforme modelo disponibilizado pelo órgão gestor municipal de urbanismo, indicando o potencial construtivo a ser transferido;

II - matrícula atualizada do imóvel, emitida há no máximo 90 (noventa) dias, podendo ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

III - autorização do proprietário assinada (com firma reconhecida ou assinatura digital), caso o interessado não seja o proprietário do imóvel.

§ 1.º Para processo de recebimento de potencial construtivo também deverá ser anexada a Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCPC).

§ 2.º Outros documentos poderão ser solicitados para maiores esclarecimentos no caso de condições específicas documentais ou físicas do lote.

Seção I – Da Transferência

Art. 13. A transferência do direito de construir será analisada e aprovada pelo órgão gestor municipal de urbanismo, ouvidos os órgãos e entidades competentes.

Art. 14. Será aprovada a TDC que atenda ao disposto nesta Lei e na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

§ 1.º A TDC aprovada será concedida para construção no próprio imóvel e/ou em outros imóveis a título de incentivo construtivo, quando se enquadrar no disposto no art. 8º e/ou na Seção II, do Capítulo II - Da Concessão da TDC a Título de Doação, desta Lei.

§ 2.º Em caso de parecer desfavorável à TDC, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

Art. 15. O órgão gestor municipal de urbanismo emitirá Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCPC) relativa ao imóvel transmissor após aprovada a TDC.

§ 1.º Na CCPC deverá constar:

I - a identificação do imóvel, com endereço, matrícula do IPTU, área do terreno, registro no Registro de Imóveis;

II - a identificação do(s) proprietário(s);

III - o zoneamento onde se localiza o imóvel transmissor do direito de construir;

IV - as razões para a concessão da TDC, conforme as hipóteses previstas nesta Lei;

V - o potencial construtivo (total ou parcial) passível de transferência;

VI - data de emissão;

VII - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com ou sem doação de terreno.

§ 2.º A CCPC será válido durante a vigência da Lei Complementar nº 25/2020.

§ 3.º Havendo alteração dos parâmetros urbanísticos e de incidência de TDC pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sem que a TDC tenha sido concluída ou que se encontre em tramitação processo de recebimento do respectivo potencial construtivo, a CCPC deverá ser utilizada no prazo máximo de 1 (um) ano após a alteração da Lei, perdendo sua validade após este prazo.

Art. 16. O proprietário do imóvel transmissor do potencial poderá solicitar a emissão de CCPC atualizada, constando o potencial construtivo remanescente, caso este não tenha sido integralmente transferido.

Parágrafo único. Poderá ser solicitada ao proprietário do imóvel, a comprovação da utilização parcial do potencial construtivo.

Seção II – Do Recebimento

Art. 17. O processo de recebimento da TDC será analisado e aprovado pelo órgão gestor municipal de urbanismo, ouvidos os órgãos e entidades competentes.

Art. 18. Será aprovada a transferência que atenda ao disposto nesta Lei e na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 19. O órgão gestor municipal de urbanismo emitirá a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (CTPC) após aprovado o projeto e emitido o Alvará de Construção do receptor da TDC.

§ 1.º Na CTPC deverá constar:

I - a identificação do imóvel, com endereço, matrícula do IPTU, área do terreno, registro no Registro de Imóveis;

II - a identificação do(s) proprietário(s);

III - dados do imóvel transmissor e da respectiva CCPC;

IV - o potencial construtivo (total ou parcial) transferido na transação;

V - o zoneamento onde se localiza o imóvel receptor do direito de construir;

VI - número do Alvará de Construção ao qual a CTPC esteja vinculada;

VII - data de emissão.

§ 2.º A CTPC terá a mesma validade do Alvará de Construção, sendo vinculada sua renovação automática à renovação do Alvará de Construção.

§ 3.º Considera-se revogada a CTPC cujo Alvará de Construção, ao qual esteja vinculada, tenha sido revogado.

Seção III – Do Registro

Art. 20. A transferência do direito de construir será averbada, pelo proprietário no registro imobiliário competente, na matrícula do imóvel que cede o direito de construir.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no *caput* deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir, e outras condições quando aplicáveis.

Seção IV - Do Cálculo

Art. 21. O valor de mercado do metro quadrado do lote em que se opera a transferência do direito de construir será avaliado pela Comissão Municipal de Avaliação (CMA), obedecendo às Normas Brasileiras editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações, bem como aos critérios constantes no Decreto Municipal que regulamenta a atuação desta Comissão.

Art. 22. No cálculo do volume a ser transferido nas situações indicadas no art. 4º desta Lei, adotar-se-á a seguinte fórmula:

$$Pt = PCt \times \left(\frac{Vmt}{Vmr}\right) \times FP$$

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível (m²);

PCt = Potencial Construtivo do imóvel transmissor (m²);

Vmt = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que transmite o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação (R$/m²);

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação (R$/m²);

FP = Fator de Planejamento.

Parágrafo único. O Fator de Planejamento (FP) será igual a 1 (um) quando o imóvel receptor do potencial se destinar a uso misto e será igual a 0,6 (seis décimos) para os demais usos.

Art. 23. Caso exista edificação no lote transmissor, o potencial construtivo do imóvel transmissor equivalerá à diferença entre o potencial construtivo permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico e o potencial já utilizado no lote no terreno.

Parágrafo único. No cálculo do potencial a ser transferido na situação indicada no *caput* deste artigo, adotar-se-á a seguinte fórmula:

$$PCt = (A \times CAt) - ACc$$

Sendo:

PCt = Potencial Construtivo do imóvel transmissor (m²);

A = Área do lote transmissor (m²);

CAt = Coeficiente de aproveitamento básico do imóvel transmissor;

ACc = Área construída existente no lote transmissor (m²).

Art. 24. Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas definidas no Art. 151 da Lei Complementar nº 26/2020, Lei do Código de Obras e Edificações do Município de Araucária.

Art. 25. Quando se tratar de gleba não parcelada, para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico será considerada a área total da gleba.

Seção V - Do Controle

Art. 26. O controle da TDC será realizado pelo órgão gestor municipal de urbanismo.

Art. 27. O órgão gestor municipal de urbanismo deverá cadastrar no Cadastro Territorial Municipal os imóveis que transferiram e os que receberam potencial construtivo, assim como o valor correspondente à TDC.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 28. Os custos de transferência e escrituração do lote transferidor correrão por conta do interessado.

Art. 29. Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal do Plano Diretor, através de decisão motivada, considerando os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal de Araucária e pela presente Lei.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Araucária, 14 de fevereiro de 2022.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 116686/2021