LEI Nº 4.205 DE 10/09/2007

"REGULAMENTA O INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DE PONTENCIAL CONSTRUTIVO, PREVISTO NA LEI MUNICIPAL DO PLANO"

O povo do Município de Canoinhas, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, prefeito **LEOBERTO WEINERT** em seu nome sanciono a seguinte:

LEI

Art.1º O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação dos patrimônios histórico, cultural, natural e ambiental, definidas pelo poder público, inclusive tombamento, poderá exercer em outro local ou transferir, parcial ou totalmente, o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do poder público municipal, obedecidas as disposições desta Lei e aquelas previstas na Lei do Plano Diretor de Canoinhas.

Art.2º A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo poder público municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental.

Parágrafo único – A transferência de potencial construtivo de que trata o *caput* deste Artigo é condicionada à doação de parte ou totalidade do imóvel cedente ao Município.

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

$$Acr = (Vtc / CAc) * (CAE / Vtr) * PCpt$$

Onde:
Acr = Área construída equivalente a ser recebida.
Vtc = Valor venal do m² de terreno cedente.
CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente.
Vtr = Valor venal do m² de terreno receptor.
CAEr = Coeficiente de aproveitamento extra do terreno receptor.
PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

§1º O PCpt, quando houver necessidade de descontar a parcela de área construída existente no imóvel, deverá ser calculado pela seguinte fórmula:

$$PCpt = (ATc \times CAc) - Ach$$

Onde:
ACh = Área já construída no terreno cedente a ser descontada do seu potencial construtivo.

§2° Quando houver interesse da Prefeitura em receber um imóvel em doação, substituindo a desapropriação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, obtido através das fórmulas seguintes:

a) para os imóveis sem edificação ou que tiverem um coeficiente de aproveitamento inferior ou igual ao básico:

$$PCdpt = Atd \times CAd \times Fi$$

Onde:
PCdpt = Potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência.
ATd = Área do terreno do imóvel doado.
CAd = Coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado.
Fi = Fator de incentivo à doação fixado em 1,3.

b) para os imóveis com edificação e que tiverem um coeficiente de aproveitamento existente maior que o coeficiente básico:

$$PCdpt = ACd \times Fi$$

Onde:
ACd = área construída do imóvel, conforme consta no documento de cobrança do IPTU do município.

§3° O proprietário doador que tiver posse do certificado de que trata o § 2° deste Artigo, poderá solicitar a transferência do potencial construtivo constante do seu certificado para o imóvel receptor, conforme a fórmula do *caput* deste Artigo.

Art.4° As transferências de potencial construtivo somente serão admitidas para imóveis situados em zonas que possuam intervalo de coeficientes de aproveitamento básico e extra, conforme disposto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e na Lei Municipal do Plano Diretor.

§1° O imóvel que recebe o potencial construtivo deverá atender a todos os parâmetros construtivos da Lei de Zoneamento, não podendo exceder o limite máximo de potencial construtivo admitido para a Zona onde estiver situado.

§2° O proprietário sujeito a ônus de preservação de patrimônio histórico, cultural e natural, a que se refere o Art. 1° da presente Lei, poderá utilizar o potencial no próprio imóvel cedente, a título de incentivo de preservação, desde que haja área remanescente para tanto. Os

parâmetros de uso e ocupação do solo possíveis para utilização do terreno deverão ser acordados entre o órgão de urbanismo e o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico.

Art.5° A transferência de potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelo órgão de urbanismo de Canoinhas, através de:

I – Expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas às 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.6° 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, quando for o caso.

Art.7° O impacto da transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo órgão de urbanismo de Canoinhas, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

Art.8° Esta lei será regulamentada em decreto, no que couber, no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de sua publicação.

Art.9° Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Canoinhas/SC, 10 de setembro de 2007.

LEOBERTO WEINERT
Prefeito

Esta Lei foi registrada e publicada na Secretaria Municipal de Administração e Finanças, em 10/09/2007.

ARGOS JOSÉ BURGARDT
Secretário Municipal de Administração de Finanças