

MINUTA DE LEI
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO
DE CONSTRUIR
VERSÃO REVISADA
SETEMBRO/2022

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	3
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	3
CAPÍTULO II	4
DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA.....	4
CAPÍTULO III.....	5
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	5
CAPÍTULO IV	7
DISPOSIÇÕES FINAIS	7
ANEXO 1 – ZONAS, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO – ZONAS RECEPTORAS DO POTENCIAL.....	8
ANEXO 2 - CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL	9

LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE ____ DE _____ DE _____.

Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BOA VISTA DA APARECIDA

Faço saber que a Câmara Municipal de Boa Vista da Aparecida, Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Boa Vista da Aparecida e dá outras providências.

Art. 2º. A Transferência do Direito de Construir (TDC), consiste na autorização expedida pelo município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique conforme critérios estabelecidos da Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A transferência total ou parcial da TDC também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização nas desapropriações, mediante anuência do proprietário.

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, devido às seguintes situações:

- I – limitações decorrente de 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 equipamentos comunitários;
- V - implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto sanitário ou pluvial.

§ 1º. No Município de Boa Vista da Aparecida o instrumento Transferência do Direito de Construir será utilizado para preservação ambiental e paisagística, além de concepção, regularização, regulamentação e implantação de praças, parques municipais e equipamentos comunitários.

§ 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 de Proteção Ambiental (ZPA) na Sede Urbana e a Zona de Conservação Hídrica (ZCH) no Entorno do Reservatório da UHE Salto Caxias, além dos imóveis que possam receber potencial construtivo e estejam situados nas Zonas: Zona Comercial (ZC) e Zona Residencial 2 (ZR2) na Sede Urbana; Zona Residencial 1 (ZR1) na localidade de Flor da Serra; e Zona de Turismo e Lazer 1 e 2 (ZTL1 e ZTL2) na faixa de Entorno do Reservatório da UHE Salto Caxias.

§ 1º. Os parâmetros máximos para esses imóveis, estão estabelecidos no Anexo 1, parte integrante desta Lei, considerados para os terrenos que recebem o potencial construtivo, situados nas seguintes zonas: Zona Comercial (ZC) e Zona Residencial 2 (ZR2) na Sede Urbana; Zona Residencial 1 (ZR1) na localidade de Flor da Serra; e Zona de Turismo e Lazer 1 e 2 (ZTL1 e ZTL2) na faixa de Entorno do Reservatório da UHE Salto Caxias.

§ 2º. Além do disposto no Anexo I, os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

§ 3º. Os imóveis localizados nas zonas mencionadas no parágrafo 1º do presente artigo sujeitar-se-ão à autorização do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Boa Vista da Aparecida para fins de aplicação do instrumento previsto nesta Lei.

Art. 5º. A Transferência do Direito de Construir poderá ser autorizada também, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, em procedimentos de desapropriações de imóveis de interesse do Município.

Art. 6º. Compete ao órgão municipal encarregado da implementação desta Lei, a emissão e o controle dos seguintes documentos:

- I - Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência;
- II - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

CAPÍTULO II DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA

Art. 7º. O potencial construtivo, para fins de transferência parcial ou total, será determinado em metros quadrados de área computável, a partir da fórmula especificada no Anexo II desta lei.

Parágrafo único. Para fins de cálculo da transferência do potencial, nas áreas onde o coeficiente de aproveitamento que cede o potencial for menor que 1 (um) ou caso não tenha sido especificado no Plano Específico para a zona, o valor a ser considerado na fórmula é 1 (um).

Art. 8º. A solicitação do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá ser acompanhada, no mínimo, dos seguintes documentos:

- I - identificação dos proprietários ou possuidores:
 - a) pessoa física: cópia do RG e CPF de todos os proprietários;

- b) condomínio edilício: convenção de condomínio e aprovação unânime de todos os condôminos, registrada em ata de assembleia específica;
 - c) pessoa jurídica: CNPJ, cópia de contrato social, estatuto social e ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos, ou contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais sociedades;
 - d) representado por procurador: procuração com anuência firmada por todos os proprietários e cópias do RG e CPF do procurador.
- II - matrícula atualizada e localização do lote com as dimensões constantes do título e da área real;
- III - certidão negativa de tributos municipais, estaduais e imobiliários;
- IV - certidão, expedida por órgão competente que descreva o imóvel e sua necessidade para:
- a) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - b) preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
 - c) implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
- V - levantamento topográfico do imóvel com a localização e dimensionamento das áreas ou edificações com limitações ao direito de construir;
- VI - anotação de responsabilidade técnica dos projetos.

Art. 9º. O órgão municipal competente terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer ou solicitar complementações em relação às informações prestadas, renovando-se o prazo para a análise das novas informações.

Parágrafo único. Em caso de parecer desfavorável, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

Art. 10. Se favorável da decisão pela expedição de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o órgão municipal competente deverá registrar a operação em seu controle interno, e convocar o solicitante para a assinatura do Certificado.

Parágrafo único. A emissão do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência será condicionada à apresentação, no mínimo, dos seguintes documentos:

- I - matrícula atualizada do imóvel, contendo a averbação da emissão do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, indicando a data e quantitativos em metros quadrados do Certificado;
- II - declaração de que o proprietário se compromete a preservar o bem de interesse público que justifica a transferência do direito de construir, conforme diretrizes estabelecidas pela municipalidade.

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 11. O potencial construtivo passível de transferência poderá ser transferido:

- I - total ou parcialmente para o próprio lote do solicitante;
- II - para outros imóveis de propriedade do solicitante;
- III - por alienação parcial ou total a um ou mais receptores;

Parágrafo único. O potencial construtivo transferido e utilizado fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 12. Constitui elemento essencial ao interessado em utilizar o instrumento previsto nesta Lei a obtenção do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

§ 1º. Para os fins previstos nesta Lei, o interessado deverá protocolar junto ao órgão competente pedido de emissão da certidão da transferência do direito de construir.

§ 2º. O requerimento a que se refere o parágrafo anterior será instruído com os seguintes documentos:

I - dados do imóvel cedente, contendo a identificação dos proprietários ou possuidores, a qual se comprovará da seguinte forma:

- a) pessoa física: cópia do RG e CPF de todos os proprietários;
- b) condomínio edilício: convenção de condomínio e aprovação unânime de todos os condôminos, registrada em ata de assembleia específica;
- c) pessoa jurídica: CNPJ, cópia de contrato social, estatuto social e ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos, ou contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais sociedades;
- d) representado por procurador: procuração com anuência firmada por todos os proprietários e cópias do RG e CPF do procurador;
- e) matrícula atualizada do imóvel, constando a averbação do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, expedida no máximo há 30 (trinta) dias;
- f) certidão negativa de tributos, municipais, estaduais e imobiliários;
- g) cópia do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência ou da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso.

II - dados do(s) imóvel(is) receptor(es), conforme documentos contidos no inciso I deste artigo, e também:

- a) anteprojeto arquitetônico definindo a área de construção a ser adquirida;
- b) planilha contendo a discriminação dos coeficientes máximos previstos e acrescidos.
- c) anotação de responsabilidade técnica dos projetos.

Art. 13. O órgão municipal competente terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer ou solicitar complementações em relação às informações prestadas, renovando-se o prazo para a análise das novas informações.

Parágrafo único. Em caso de parecer desfavorável, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

Art. 14. Na Certidão de Transferência do Direito de Construir constará:

- I - identificação do imóvel transferidor e receptor, incluindo endereço, matrícula e registro fiscal;
- II - identificação dos proprietários dos imóveis transferidor e receptor;
- III - indicação da área transferida, contendo inscrição fiscal e cadastro imobiliário;
- IV - data da emissão do Certificado de Transferência do Direito de Construir.

§ 1º. A Certidão de Transferência do Direito de Construir somente será emitida se as condições de preservação e conservação do patrimônio ambiental ou cultural estiverem de acordo com as diretrizes do Município.

§ 2º. O resultado da operação de Transferência de Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo, assim como deverá constar no Cadastro Imobiliário do Município.

Art. 15. A Aprovação de projeto de edificação no imóvel receptor dependerá da apresentação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 16. As edificações viabilizadas através da transferência do direito de construir deverão respeitar todos os demais limites e condições estabelecidos pelo Plano Diretor de Boa Vista da Aparecida e pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Extingue-se a faculdade de transferência do potencial construtivo no caso de não atendimento às condições de proteção, preservação e conservação do imóvel cedente.

Art. 18. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem transferência do direito de construir, promovendo as necessárias adequações no conteúdo desta Lei.

Art. 19. O Município manterá registro de todas as operações referentes à transferência do direito de construir, facilitando o contato entre interessados na compra de potencial e detentores de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

Parágrafo único. Constitui elemento de divulgação espontânea, contido na Lei de Acesso à Informação, a inserção do conteúdo de que trata este artigo no âmbito dos portais municipais de acesso à internet.

Art. 20. O Poder Executivo poderá estabelecer regulamentação, ouvido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Boa Vista da Aparecida, para fins de disciplinamento de casos omissos à presente Lei.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Boa Vista da Aparecida,, de.....de 202..

PREFEITO MUNICIPAL.

**ANEXO 1 – ZONAS, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO
– ZONAS RECEPTORAS DO POTENCIAL**

PERÍMETRO URBANO	ZONAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
		BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO
SEDE	Zona Comercial (ZC)	2	4	4	8
	Zona Residencial 2 (ZR-2)	2	3	4	6
FLOR DA SERRA	Zona Residencial 1 (ZR-1)	1	2	2	4
ENTORNO DO RESERVATÓRIO UHE SALTO CAXIAS	Zona de Turismo e Lazer 1 (ZTL-1)	0,5	1	2	4
	Zona de Turismo e Lazer 2 (ZTL-2)	0,5	1	2	4

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ANEXO 2 - CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL

CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL
$PC = CA \times A$
ONDE:
PC = POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA
CA = COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DO TERRENO
A = ÁREA TOTAL DO TERRENO COM LIMITAÇÕES

AUDIÊNCIA PÚBLICA