

MINUTA DE LEI TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**VERSÃO CONSULTA PÚBLICA
NOVEMBRO/2023**



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	6
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	6
ANEXO I – ZONA, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO – ZONA RECEPTORA DO POTENCIAL.....	8
ANEXO II - CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL.....	9

LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE _____.

Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Fazenda Rio Grande, PR e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE

Faço saber que a Câmara Municipal de Fazenda Rio Grande, 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 Fazenda Rio Grande 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 do município.

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 Fazenda Rio Grande 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 ao Município para fins de habitação de interesse social poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo departamento competente do Poder Executivo Municipal.



Art. 4º. Para os fins desta Lei, a Transferência do Direito de Construir será admitida exclusivamente para os imóveis situados nas Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) 1, 2 e 3 da Sede Urbana.

§ 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 na Sede Urbana: Zona Central (ZC), Zona Especial do Iguaçu (ZEI), Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE), Eixo Logístico 1 (ELO-1), Eixo Logístico 2 (ELO-2), Zona de Tecnologia e Informação (ZTI), Zona de Eventos e Habitação Transitória (ZEHT), Zona de Comércio e Serviço Setorial (ZCSS), Zona do Conhecimento (ZCO), Zona Industrial (ZI) e Setor de Comércio e Serviços 1 (SCS-1).

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

§ 3º. Os imóveis localizados nas zonas mencionadas no § 1º do presente artigo sujeitar-se-ão à autorização do Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG) 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 nulo, 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.

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.

§2º. De posse do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o solicitante deverá providenciar a averbação do referido certificado, indicando a data e quantitativos em metros quadrados, na matrícula atualizada do imóvel.

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 Municipal de Fazenda Rio Grande e pela Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

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 Município poderá estabelecer regulamentação, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana de Fazenda Rio Grande (CMPU-FRG), para fins de disciplinamento de casos omissos à presente Lei.

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

Fazenda Rio Grande,, de.....de 202..

PREFEITO MUNICIPAL.

**ANEXO I – ZONA, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO
– ZONA RECEPTORA DO POTENCIAL**

ZONAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona Central (ZC)	2,5	5,0	8	12
Zona Especial do Iguaçu (ZEI)	0,8	livre	8	livre
Eixo de Desenvolvimento Econômico (EDE)	1,5	livre	8	livre
Zona de Comércio e Serviços Setoriais (ZCSS)	2,0	3,0	4	6
Setor de Comércio e Serviço 1 (SCS-1)	2,0	3,0	4	6
Zona do Conhecimento (ZCO)	1,0	2,0	2	4
Zona de Tecnologia e Inovação (ZTI)	0,6	1,2	2	4
Zona Industrial (ZI)	2,0	4,0	4	8
Zona de Eventos e Habitação Transitória (ZEHT)	3,0	5,0	6	10
Eixo Logístico 1 (ELO-1)	2,0	4,0	4	8
Eixo Logístico 2 (ELO-2)	2,0	4,0	4	8

**ZONA, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO –
ZONA QUE PODERÁ TRANSFERIR POTENCIAL**

ZONAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona de Interesse Ambiental 1 (ZIA-1)	0	0	-	-
Zona de Interesse Ambiental 2 (ZIA-2) (1)	0,4	0,6	2	-
Zona de Interesse Ambiental 3 (ZIA-3) (2)	0,6	0,6	2	-

- (1) Será considerado coeficiente de aproveitamento 1, sendo que deste, 0,4 destina-se a construção no terreno e 0,6 pode ser vendido como potencial construtivo.
- (2) Será considerado coeficiente de aproveitamento 1,20, sendo que deste, 0,6 destina-se a construção no terreno e 0,6 pode ser vendido como potencial construtivo.

ANEXO II - CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL

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