



Prefeitura Municipal de Castro

PROJETO DE LEI Nº ____/2016

SÚMULA: Dispõe sobre o Instrumento Urbanístico de Transferência do Potencial Construtivo e disciplina o artigo 41 do Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A transferência de potencial construtivo, objeto desta Lei, é instrumento para a concretização da função social da propriedade, garantia da preservação do patrimônio cultural.

Art. 2º Esta Lei está baseada nos preceitos estabelecidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal Nº 10.257 de 2001, no Plano Diretor, nas leis que disciplinam o uso, a ocupação, o parcelamento do solo no município, e demais legislações atinentes às posturas municipais e edificações.

Art. 3º Para os efeitos desta lei, considera-se:

- I. Potencial Construtivo: é o produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que se encontra;
- II. Transferência de Potencial Construtivo: é o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens socioambientais ou de interesse social, de transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar;
- III. Potencial Construtivo com Possibilidade de Transferência: é o potencial construtivo de um terreno com impedimento de utilização plena, subtraído da área já construída sobre o mesmo;



Prefeitura Municipal de Castro

- IV. Potencial Construtivo Transferível: é o potencial construtivo resultante da ponderação relativa ao valor dos imóveis envolvidos na transação de transferência e do fator de incentivo à utilização do instrumento visando à conservação dos bens de interesse social;
- V. Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP): documento emitido pelo poder executivo municipal atestando a possibilidade de transferência de potencial construtivo de um imóvel, sujeito à averiguação no momento da transação de transferência;
- VI. Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (CTP): documento emitido pelo poder executivo municipal atestando o potencial construtivo transferível, integrando a documentação de registro e comprovação da transação de transferência.

§ 1º O potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável e equivalente ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$PC = Ca \times A$$

Onde:

PC = Potencial Construtivo;

Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona, corredor ou área onde está localizado o imóvel cedente;

A = Área total do terreno cedente.

§ 2º O cálculo do potencial construtivo com possibilidade de transferência do imóvel cedente será realizado pela Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ppt = PC - Ac$$

Onde:

Ppt = Potencial Construtivo com possibilidade de transferência;

PC = Potencial Construtivo;

Ac = Área construída no terreno.

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

$$Pt = Pc \times Vmc/Vmr \times 1,5$$



Prefeitura Municipal de Castro

Onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível;

Pc = Potencial Construtivo;

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado na Planta Genérica de Valores;

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado na Planta Genérica de Valores.

Art. 4º As transferências do Direito de Construir serão admitidas para os imóveis contendo:

- I. Áreas verdes cadastradas ou de interesse da Prefeitura Municipal;
- II. Imóveis tombados em nível municipal, estadual ou federal;
- III. Em que haja interesse histórico, cultural e paisagístico conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º 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, para fins de:

- I. 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 infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art. 6º Poderão receber incentivos, na forma desta Lei e sem prejuízo dos incentivos fiscais previstos em legislação própria, investimentos que visem à recuperação de imóveis de valor cultural, histórico e arquitetônico no Município de Castro.

CAPÍTULO II

Da Concessão de Potencial construtivo



Prefeitura Municipal de Castro

Art. 7º A transferência do potencial construtivo será feita mediante:

- I. Solicitação de Concessão de Potencial Construtivo realizada pelo proprietário do imóvel cedente e deferida pelo Poder Executivo;
- II. Solicitação de Recebimento de Potencial Construtivo realizada pelos proprietários dos imóveis cedente e receptor e deferida pelo Poder Executivo.

SEÇÃO I

Do Imóvel que cede o Potencial Construtivo

Art. 8º A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado.

Art. 9º O requerimento solicitando a análise de viabilidade de concessão de potencial construtivo deverá ser instruído com os documentos relacionados a seguir:

- I. Formulário de Concessão do Potencial Construtivo;
- II. Registro de imóveis atualizado.

Art. 10º A Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado emitirá Parecer de Viabilidade, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, sendo que:

- I. No caso de não aceitação da área, o processo será encaminhado ao requerente com parecer técnico motivando o indeferimento;
- II. No caso de parecer favorável, a Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado fará o cálculo do potencial construtivo com possibilidade de transferência, conforme art. 3º, parágrafo 2º desta lei.

Art. 11 Concedido o potencial, caberá à Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado:

- I. Implantar alerta na indicação fiscal do imóvel, quanto à concessão do Potencial construtivo;
- II. Emitir a Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP), em 03 (três) vias, que deverá conter:



Prefeitura Municipal de Castro

- a) nome do proprietário do imóvel cedente e sua identificação;
- b) endereço do imóvel cedente e sua indicação fiscal;
- c) o potencial construtivo total do imóvel cedente;
- d) o potencial construtivo com possibilidade de transferência.

III. Arquivar o processo.

§ 1º A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP) deverá conter alerta quanto à necessidade de bom estado do imóvel cedente ou de projeto de recuperação do imóvel, conforme artigo 17 desta Lei, para o deferimento da transação de transferência do potencial construtivo.

§ 2º O controle do movimento de áreas equivalentes ao direito de construir será exercido pela Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado, a qual manterá, em arquivo específico, o registro de todas as operações de transferência do direito de construir.

Art. 12 A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo terá validade pelo prazo de:

- I. 10 (dez) anos para imóveis de interesse histórico-cultural;
- II. 20 (vinte) anos para imóveis de interesse de conservação ambiental.

§ 1º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo sem a utilização do potencial construtivo, o proprietário do imóvel poderá requerê-lo novamente, observando-se todos os trâmites para a emissão de novo certificado, inclusive o zoneamento vigente à época do novo pedido.

§ 2º No caso de mudança do coeficiente básico de aproveitamento da zona que engloba o setor histórico, conforme legislação de uso e ocupação do solo municipal, poderá ser solicitada nova Certidão de Potencial Construtivo, considerando os novos parâmetros.

§ 3º No caso dos imóveis que já efetuaram transação de transferência, a nova Certidão de Concessão de Potencial Construtivo de que trata o parágrafo 2º deste artigo somente será concedida mediante a comprovação do bom estado de conservação do imóvel tombado e será proporcional ao potencial construtivo utilizado.

Art. 13 A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo perderá automaticamente a sua validade no caso de dano irreparável, correspondente à perda do valor ambiental, histórico, artístico ou arquitetônico do imóvel tombado.



Prefeitura Municipal de Castro

Parágrafo único. Ocorrendo o dano irreparável em imóvel histórico tombado que já tenha obtido e se utilizado, total ou parcialmente, do potencial construtivo expresso no Certificado de Transferência de Potencial Construtivo, o terreno somente poderá receber edificação com área construída e gabarito de altura idênticos aos do bem tombado, sujeitando-se, ainda, o proprietário às penalidades previstas na legislação específica.

SEÇÃO II

Do Imóvel que Recebe o Potencial Construtivo

Art. 14 A transferência do potencial construtivo concedido para um imóvel receptor deverá ser solicitada em processo próprio, à Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado, devendo conter a seguinte documentação:

- I. Requerimento assinado pelos proprietários do potencial construtivo a ser cedido e pelo proprietário do imóvel que deverá receber o potencial, conforme formulário próprio;
- II. Registro de imóveis atualizado do imóvel que cederá o potencial construtivo;
- III. Registro de imóveis atualizado do imóvel que receberá o potencial construtivo;
- IV. Cópia da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo (CCP) do imóvel cedente;
- V. Levantamento topográfico do imóvel cedente e respectivo memorial descritivo.

Art. 15 A Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado emitirá Parecer de Viabilidade, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, sendo que:

- I. No caso de não aceitação da área, o processo será encaminhado ao requerente com parecer técnico motivando o indeferimento;
- II. No caso de parecer favorável, à Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado do Patrimônio fará o cálculo do potencial construtivo com possibilidade de transferência, conforme art. 3º, parágrafo 3º desta lei.

Art. 16 Após análise prévia, o processo obedecerá à seguinte tramitação pela Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado:

- I. Calcular o valor do potencial construtivo transferível e estabelecer as condições



Prefeitura Municipal de Castro

para a transação, quando for o caso.

- II. Emitir o Certificado de Transferência de Potencial Construtivo (CTP), em 03 (três) vias, que deverá conter:
 - a) os nomes dos proprietários dos imóveis cedente e receptor e suas identificações;
 - b) endereços dos imóveis cedente e receptor e suas identificações fiscais;
 - c) valor do metro quadrado do imóvel, conforme Planta Genérica de Valores;
 - d) o potencial transferível;
 - e) condições de transferência de potencial estabelecidas, destacando as condições para expedição do Alvará de Construção e da Certidão de Conclusão de Obras;
- III. Dar ciência ao requerente das condições da transferência de potencial e entregar Cópia do Certificado de Transferência de Potencial Construtivo;
- IV. Enviar a Certidão ao Chefe do Poder Executivo para expedição de Decreto nos moldes da mesma.

§ 1º O Certificado de Transferência de Potencial Construtivo somente será conferido após a vistoria do estado de conservação do imóvel cedente, a ser realizada por técnico da Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado.

§ 2º Caso o imóvel cedente não atinja os parâmetros mínimos de integridade e conservação, o Certificado de Transferência de Potencial Construtivo somente será conferido após a aprovação de projeto de recuperação do imóvel tombado, devendo conter:

- I. Projeto básico;
- II. Memorial descritivo;
- III. Cronograma de realização das obras;
- IV. Orçamento.

§ 3º A expedição do Certificado de Transferência de Potencial Construtivo fica condicionada à assinatura, pelo proprietário, de compromisso de efetiva recuperação do imóvel tombado, nos termos do projeto de recuperação aprovado.

§ 4º Sempre que for utilizada uma fração montante de área que o proprietário



Prefeitura Municipal de Castro

tem direito a transferir, fica o Poder Público Municipal obrigado a tornar público o total do equivalente ao direito de construir, a fração já utilizada e, se for o caso, o saldo de área disponível, para efeito de posterior utilização.

Art. 17 Com a Certidão de Transferência de Potencial, os requerentes devem:

- I. Formalizar junto ao Registro de Imóveis competente a averbação da transferência do potencial construtivo nas matrículas do imóvel cedente e do receptor, fazendo constar, se for o caso, o potencial remanescente.
- II. Recolher a taxa de transferência do potencial construtivo, correspondente a 5% do valor total da compra do potencial transferido.

Parágrafo único. O valor arrecadado da taxa de transferência do potencial construtivo deverá ser depositado na conta do Fundo de Proteção do Patrimônio Histórico Cultural do Município.

Art. 18 Após o registro, o processo retornará à Superintendência do Patrimônio Cultural Edificado para:

- I. Fazer constar na Certidão de Concessão de Potencial Construtivo o registro da retirada de potencial;
- II. Registrar na Certidão de Concessão de Potencial Construtivo a averbação do potencial;
- III. Cadastrar na indicação fiscal do imóvel que cede o potencial aquilo que foi transferido e, se for o caso, o potencial remanescente;
- IV. Cadastrar o montante acrescido na indicação fiscal do imóvel que recebe o potencial construtivo;
- V. Arquivar o processo.

CAPÍTULO III

Das Disposições Finais

Art. 19 O município poderá publicar ato limitando a transferência de potencial construtivo para qualquer área sempre que constatar que a densidade esteja atingindo



Prefeitura Municipal de Castro

seu limite, constante na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 20 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 04 de agosto de 2016.

REINALDO CARDOSO

PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de Castro

JUSTIFICATIVA

Ao Projeto de Lei que Dispõe sobre o Instrumento Urbanístico de Transferência do Potencial Construtivo e disciplina o artigo 41 do Plano Diretor Municipal.

Senhores Vereadores,

O Município de Castro, ante a necessidade de atualização das Leis referentes ao seu ordenamento socioeconômico e territorial, contratou a Fundação da Universidade Federal do Paraná – FUNPAR, para conduzir a elaboração das minutas de projeto de lei dos Planos Integrados, em conjunto com técnicos da Prefeitura e posteriormente analisadas pela Procuradoria Geral do Município.

A partir da formulação dos eixos estratégicos, do detalhamento das propostas de intervenção para Castro, e da análise da legislação vigente, foi desenvolvida uma proposta de revisão das Leis que compõem o Plano Diretor Municipal (PDM), bem como a instituição do Plano de Mobilidade e do Plano de Desenvolvimento. Acompanhada desta revisão, foi elaborado um Plano de Ação, contendo um conjunto de projetos e ações necessários para as transformações na realidade territorial do município, essenciais para seu desenvolvimento.

O presente Projeto de Lei regulamenta o instrumento de Transferência de Potencial Construtivo, que tem especial importância para o caso de Castro, tendo em vista o processo de tombamento do conjunto histórico da área central da cidade. Por meio dele, não apenas as edificações históricas, mas também as propriedades de interesse ambiental poderão ter uma compensação e recursos para a manutenção dos bens socioambientais de importância coletiva.

Pelo exposto, requer a aprovação do presente Projeto de Lei na forma em que se encontra.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 04 de agosto de 2016.

REINALDO CARDOSO