

LEI Nº 1.172

Data: 14 de novembro de 2005.

Súmula: Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Guaratuba, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. A presente lei tem por objetivo regulamentar a Transferência do Direito de Construir, estabelecida nos termos do Plano Diretor do Município de Guaratuba.

Art. 2º. A Transferência do Direito de Construir possibilita ao Município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos, bem como à preservação de áreas significativas e de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

Art. 3º. As Transferências do Direito de Construir serão admitidas para os imóveis situados nas zonas, com os usos e parâmetros máximos estabelecidos na tabela do Anexo 1 para os terrenos que recebem o potencial construtivo.

§ 1º. A Transferência do Direto de Construir para zonas residências ZR3, ZR4 e ZR5 deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas zonas.

§ 2º. A Transferência do Direto de Construir poderá ocorrer com origem da Zona Especial de Interesse Social — ZEIS, Zona de Proteção Ambiental — ZPA, Zona de Transição — ZT e Zona Residencial 1 — ZR1 para as zonas residenciais ZR3, ZR4 e ZR5, mediante autorização da Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 3º. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado, situados nas zonas residenciais ZR3, ZR4 e ZR5.

Art. 4º. A aplicação do instrumento seguirá ainda as seguintes determinações:

I. os imóveis enquadrados como Zona de Transição — ZT poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo máximo;

II. os imóveis doados para o Município para fins de habitação de interesse social localizados nas Zona Especial de Interesse Social — ZEIS poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel; e

III. os imóveis, lotes ou glebas localizados na Zona de Proteção Ambiental — ZPA e Zona de Transição — ZT e em Zona Residencial 1 — ZR1 poderão transferir de forma gradativa o Potencial Construtivo, de acordo com critérios, prazos e condições definidas em lei específica.

Art. 5º. Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. 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; e

IV. implantação de infra-estrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art. 7º. A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos no artigo anterior.

Art. 8º. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, por meio de:

I. expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais pertinentes; e

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 pertinentes.

Art. 9º. 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.

Art. 10. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter, além do disposto no item anterior, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Art. 11. O potencial construtivo a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação das Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente.

Art. 12. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios definidos na planta genérica de valores, utilizados na apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano — IPTU.

Art. 13. O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

Art. 14. Nas Zonas de Proteção Ambiental — ZPA será considerado o coeficiente máximo de aproveitamento de 50% (cinquenta por cento) do índice da zona adjacente.

Art. 15. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

$$ACr = Vtc \div CAc \times CAr \div Vtr \times ATc$$

Onde:

ACr = área construída a ser recebida

Vtc = valor do m2 do terreno cedente determinado na Planta Genérica de Valores (PGV)

ATc = área do terreno cedente

vtr = valor do m2 do terreno receptor determinado na Planta Genérica de Valores (PGV)

CAc = coeficiente de aproveitamento do terreno cedente

CAr = coeficiente de aproveitamento do terreno receptor

Art. 16. Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

$$Acr = (WI \div Vtr) \times CAr \times Ei$$

Onde:

Acr = área construída a ser recebida

WI = valor venal do imóvel doado constante da notificação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no exercício correspondente

Vtr = valor do m2 do terreno receptor constante da Planta Genérica de Valores no exercício correspondente

CAr = coeficiente de aproveitamento do terreno receptor

Ei = fator de incentivo à doação

Art. 17. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem Transferência do Direito de Construir.

Art. 18. Será admitida a Transferência do Direito de Construir mediante convênios ou consórcios entre Guaratuba e os demais Municípios que compõem o Litoral Paranaense, de forma a assegurar as condições ambientais adequadas à proteção e preservação dos ecossistemas naturais e patrimônio histórico.

Art. 19. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em 14 de novembro de 2005.

MIGUEL JAMUR
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº 994 – PMG de 28/04/05
Of. nº 196/05 – CMG de 26/10/05

Anexo 1

TABELA: Parâmetros para a Transferência do Direito de Construir

Nota: o número de pavimentos adicionais, taxas e recuos para estas zonas deverão respeitar a lei de zoneamento.

Zona Residencial	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente Máximo de Aproveitamento da Zona
ZR3	1,0	2,0*
ZR4	1,0	3Q*
ZR5	1,0	4Q*