



004515

004515

MENSAGEM DE LEI Nº 202/2009

Maringá, 22 de dezembro de 2009.

Exmo. Senhor Presidente:

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei, que tem por objetivo regulamentar o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo, previsto na Lei Complementar nº 632/2006, que instituiu o Plano Diretor do município de Maringá.

Esclareço que a exigência para efetuar a regulamentação em tela consta do Inciso VIII do Artigo 221 da referida Lei.

Certo de contar com o apoio dos nobres integrantes dessa Casa de Leis na aprovação da inclusa propositura, renovo meus protestos de elevada estima e consideração por Vossa Excelência, subscrevendo-me

Cordialmente,



Sílvia Magalhães Barros II
Prefeita Municipal

Exmo. Sr.
MÁRIO MASSAO HOSSOKAWA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Maringá
NESTA





PROJETO DE LEI N.º 11.473/2009

Regulamenta dispositivo da Lei Complementar nº 632/2006 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo no município de Maringá.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR :

Art. 1º. Esta Lei regulamenta a aplicação do instrumento da transferência de potencial construtivo, previsto na Lei Complementar nº 632/2006, que instituiu o Plano Diretor de Maringá, consoante o disposto nos artigos de 139 a 145 e do artigo 221 da referida Lei.

Art. 2º. O proprietário de imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, por limitações urbanísticas decorrentes de interesse público relativo à proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural, e socioambiental e a implementação de projetos de desenvolvimento urbano e socioeconômico, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 3º. A transferência parcial ou total 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, implantação de equipamentos públicos, implementação de programas habitacionais de interesse social e execução de programas de



recuperação ambiental, bem como no caso de subutilização de potencial construtivo por limitações urbanísticas que eventualmente impeçam o pleno aproveitamento do potencial construtivo do imóvel.

Art. 4º. Será admitida a transferência de potencial construtivo mediante convênios ou consórcios entre Maringá e os demais municípios que compõem a sua região metropolitana, de forma a assegurar a manutenção de condições ambientais adequadas à proteção e preservação dos mananciais da região.

Art. 5º. O potencial construtivo de um terreno é expresso em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido da aplicação da seguinte fórmula:

$Pc = Ca \times A$, onde:

Pc = Potencial Construtivo

Ca = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona em que se localiza o imóvel cedente

A = Área total do terreno cedente

Art. 6º. O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido da aplicação da seguinte fórmula:

$Pt = Pc \times Vmc/Vmr \times Cc/Cr$, onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível

PC = Potencial Construtivo

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial

Cc = Coeficiente de aproveitamento da zona em que se localiza o imóvel que cede o potencial

Cr = Coeficiente de aproveitamento da zona em que se localiza o imóvel que recebe o potencial

Parágrafo Único. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial construtivo será avaliado com base nos critérios definidos na Lei Complementar nº 677/07, utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

Art. 7º. O lote para o qual, por interesse público, for transferido o potencial construtivo, poderá ter seu coeficiente de aproveitamento aumentado em até 100% (cem por cento) do coeficiente máximo da zona a que pertence, limitado a 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos) vezes a área do lote e obedecidas as condições estabelecidas no quadro abaixo:

Zonas	Altura Máxima do Embasamento	coef. Max. de Aproveitam. Lote Cedente	coef. Máx. de Aproveitam. Lote Receptor	Altura Máxima de Edificação Atual	Altura Máxima de Edificação Adquirida
ZC	3 Pavimentos	4,5	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ZCS	3 Pavimentos	3,5	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ZR4	--	3,5	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ZR3	--	2,5	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ZR2	--	1,4	2,5	Térreo + 5	Térreo + 7
ECSB	--	3,5	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ECSC	--	**	**	**	**



ECSD	--	2,7	3,5	Térreo + 4	Térreo + 5
ECSE	--	2,4	3,5	Térreo + 3	Térreo + 5
ECSF	--	*	*	*	*
ZE1	3 Pavimentos	6	6	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ZE16	--	1,4	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ZE17	3 Pavimentos	3,5	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m
ZE18	3 Pavimentos	3,5	4,5	Cota 610,00m	Cota 650,00m

(-) Vedada a concessão de outorga onerosa de potencial construtivo e/ou altura de edificação.

(*) Parâmetros para outorga onerosa definidos segundo a zona a que pertencem os lotes cedente e receptor.

Art. 8º. A transferência de potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria Municipal de Controle Urbano e Obras Públicas – SEURB, ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento–SEPLAN, através de:

I – expedição de certidão, em que a transferência de potencial construtivo é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes;

II – expedição de autorização especial para a utilização do potencial construtivo transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o





II – expedição de autorização especial para a utilização do potencial construtivo transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, e a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes.

Art. 8º. 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 construtivo, a averbação deverá conter, além do disposto no *caput* deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do imóvel, quando for o caso.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 10. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal “Silvio Magalhães Barros”, aos 22 de dezembro de 2009.


Silvio Magalhães Barros II
Prefeito Municipal


Vice-Prefeito Municipal