



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM DE LEI Nº 14/2016

Maringá, 18 de fevereiro de 2016.

Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei Complementar que tem objetivo alterar a Lei Complementar nº. 909/2011, que trata do instituto da Transferência de Potencial Construtivo.

A transferência do potencial construtivo (ou do direito de construir) é instrumento jurídico e político previsto na Lei Federal nº. 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, tendo sido acolhido pelo Plano Diretor do Município de Maringá.

Com o referido instrumento, autoriza-se que o potencial construtivo de um lote atingido, total ou parcialmente, por restrição urbanística possa ser utilizado em outro imóvel, seja de propriedade do mesmo titular ou através de alienação para terceiros, por escritura pública.

O objetivo deste instituto é gerar compensação naqueles casos em que o imóvel sofre restrição em virtude de proteção de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural. Também se aplica na necessidade de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, além de servir em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

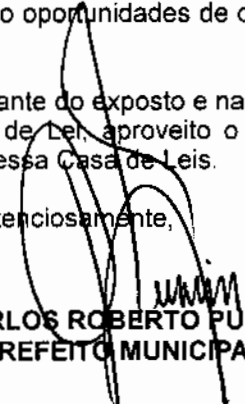
Com permissão da lei ora submetida, será regulamentada a expedição de Certificados de Potencial Construtivo Adicional – CEPCAD que poderão ser utilizados no pagamento de outorga onerosa do direito de construir, tornando-se mais efetiva a utilização do instrumento.

Também importa ressaltar que foi alterada a forma de cálculo para os casos em que houve restrição ambiental em imóveis que confinam com fundo de vale, transformando a transferência do potencial construtivo mais rentável.

Destaca-se que as alterações ora propostas são fruto de discussão entre a sociedade civil e representantes da indústria da construção civil com a Administração Pública, que vem sistematicamente abrindo oportunidades de diálogo na condução da política urbana no Município de Maringá.

Diante do exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,


CARLOS ROBERTO PUPIN
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor :
FRANCISCO GOMES DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal de Maringá
N E S T A



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 1.588/2016

Autor: Poder Executivo.

Dispõe sobre a aplicação do instrumento da transferência de potencial construtivo, previsto no Plano Diretor do 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 dispõe sobre a aplicação do instrumento da transferência de potencial construtivo, previsto no artigo 35 da Lei Federal nº. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município de Maringá.

Art. 2º O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, através de escritura pública, o potencial construtivo de imóvel atingido, total ou parcialmente, por limitação urbanística decorrente de interesse público, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal.

§ 1º Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo o cálculo do potencial construtivo transferível e a respectiva emissão de Autorização Especial ou Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPCAD, que serão expressos em metros quadrados e o seu respectivo valor monetário.

§ 2º O conteúdo e procedimento para emissão e sistema de controle imobiliário de CEPCAD emitidos em lotes cedentes e receptores serão regulamentos por Decreto municipal.

§ 3º O CEPCAD tratado nesta Lei não se confunde com o certificado de potencial construtivo adicional emitido em razão de operação urbana consorciada, previsto no artigo 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 3º Para efeitos da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

CEPCAD: Certificado de Potencial Construtivo Adicional

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: parâmetro urbanístico correspondente a um coeficiente que quando multiplicado pela área de um terreno, expressa em metro quadrado a área total que pode ser edificada sobre o mesmo.

LOTE CEDENTE: imóvel que gera um potencial construtivo transferível.



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

LOTE RECEPTOR: imóvel que recebe um potencial construtivo.

POTENCIAL CONSTRUTIVO: área de um terreno multiplicado pelo seu coeficiente de aproveitamento.

Art. 4º A transferência de potencial construtivo será admitida quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I** - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II** - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III** - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A transferência parcial ou total de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal como forma de indenização, através da emissão de CEPCAD, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a:

- I** - ampliação e melhoria no sistema viário;
- II** - implantação de equipamentos urbanos públicos;
- III** - implementação de programas habitacionais de interesse social;
- IV** - execução de programas de recuperação ambiental;
- V** - imóveis contidos em áreas ou faixas destinadas a:
 - a)** obras de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
 - b)** otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte;
 - c)** reciclagem de áreas subutilizadas;
 - d)** implantação de programas de habitação de interesse social;
 - e)** ampliação e melhoria da rede de transporte coletivo;
 - f)** implantação de espaços públicos;



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

g) ampliação e melhoria da infraestrutura e do sistema viário urbano;

h) dinamização econômica de áreas visando à geração de empregos;

VI – áreas pertencentes à Zona de Proteção Ambiental Um – ZP1 que confinem com fundo de vale e que tenham se tornado inconstrutíveis em virtude da alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, limitadas à faixa de proteção ambiental e à via paisagística, obedecidas as disposições na lei que trata das Diretrizes Viárias do Município de Maringá.

Parágrafo único. As áreas desapropriadas serão transferidas ao Município por escritura pública sendo a CEPCAD emitida após o registro imobiliário.

Art. 5º A transferência de potencial construtivo somente poderá ser realizada se o lote receptor localizar-se em zona passível de receber aumento de potencial construtivo conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

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

$$Pc = Cm \times At;$$

Onde:

Pc = Potencial Construtivo;

Cm = Coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o lote/terreno;

At = Área total do lote.

Art. 7º O potencial construtivo transferível do lote cedente é obtido subtraindo-se do seu potencial construtivo o potencial anteriormente utilizado, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Pt = Pc - Pu;$$

Onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível;

Pc = Potencial Construtivo;

Pu = Potencial anteriormente utilizado.

Parágrafo único. Na eventualidade de não ter havido utilização anterior de potencial construtivo (Pu=0), ou em caso de transferência total deste, o potencial construtivo transferível do lote cedente é igual ao seu potencial construtivo originário.

Art. 8º Nas hipóteses descritas no parágrafo único do artigo 4º desta Lei, quando o proprietário for indenizado por desapropriação através de emissão de



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

CEPCAD, a área passível de indenização será igual à área total do lote, nos seguintes termos:

$$At = Atic$$

Onde:

At = Área total do lote

Atic = Área total do lote passível de indenização por CEPCAD

Parágrafo único. No caso específico do artigo 4º, parágrafo único, inciso VI desta Lei, serão aplicadas as seguintes condições para cálculo do potencial construtivo transferível:

I - para áreas de lotes cedentes menores ou iguais a 1.104,00 m² (um mil cento e quatro metros quadrados) e que sejam contíguas, será computado integralmente a área transferida ao município para o cálculo do potencial construtivo transferível, para a variável A_t da fórmula, sendo:

$$At = Att$$

Onde:

At = Área total do lote

Att = Área total do lote transferida ao município

II - para áreas de lotes cedentes compreendidas entre 1.105,00 m² (um mil cento e cinco metros quadrados) até 12.100,00 m² (doze mil e cem metros quadrados), que sejam contíguas, será calculado, conforme equação abaixo, a área total ao município para o cálculo do potencial construtivo transferível, para a variável A_t da fórmula, sendo:

$$At = A_{tt} - \left[\left(\frac{35\%}{10.996} \right) \times (A_{tt} - 1.104) \right]$$

Onde:

At = Área total do lote

Att = Área total do lote transferida ao município

III - para áreas de lotes cedentes maiores que 12.100,00 m² (doze mil e cem metros quadrados) que sejam contíguas, será computado, 65% (sessenta e cinco por cento) do total da área doada para o cálculo do potencial construtivo transferível, para a variável A_t da fórmula, sendo:

$$At = 0,65 \times Att$$

Onde:

At = Área total do lote

Att = Área total do lote transferida ao município



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 10. Será admitida a transferência de potencial construtivo mediante convênios ou consórcios entre o Município 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 e outras descritas nos incisos I a V do parágrafo único do artigo 4º desta Lei, conforme regulamentos específicos da Lei Federal nº 13.089/2015 – Estatuto da Metrópole.

Art. 11. A aplicação do instrumento da Transferência de Potencial Construtivo, nos termos da presente Lei, pode ocorrer a partir das seguintes iniciativas:

I - por interesse do Município, manifestado através de Decreto de Utilidade Pública;

II - por Decreto de Desapropriação;

III - por tombamento de um bem ou sua classificação como Patrimônio Cultural do Município de Maringá;

IV - por interesse do proprietário de imóvel, mediante requerimento ao Poder Público Municipal.

Art. 12. Para fins de pagamento ou compensação de outorga onerosa em outros lotes, será emitido a utilizado do CEPCAD, com valor monetário, que será calculado através da seguinte fórmula:

$Pt = (Pc - Pu) \times Vmc$; onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível;

Pc= Potencial Construtivo do Lote Cedente;

Pu = Potencial anteriormente utilizado no Lote Cedente;

Vmc = Valor do metro quadrado do Lote Cedente.

§ 1º No caso dos imóveis de que dispõe o inciso VI, do artigo 5º desta Lei, serão consideradas as características do zoneamento do lote cedente e o valores de metro quadrado serão extraídas do lote fronteiro, ou seja, imediatamente à sua frente.

§ 2º O valor do metro quadrado do lote cedente (Vmc) será calculado com base no valor do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis *Intervivos* – ITBI do ano fiscal corrente, aprovado por Lei municipal anualmente.

§ 3º Nos lotes com mais de uma testada, a avaliação imobiliária deverá utilizar a média ponderada dos valores unitários adotados na Planta Genérica de Valores para cada logradouro.



PREFEITURA DE MARINGÁ ESTADO DO PARANÁ

Art. 13. As relações de coeficientes máximos de aproveitamento e de alturas máximas de edificação entre lotes cedentes e lotes receptores, para cada zona dos perímetros urbanos do Município, são aquelas definidas na Lei de Uso e Ocupação Solo Urbano.

Art. 14. O potencial construtivo máximo de um lote, seja cedente ou receptor, fica limitado aos parâmetros da Lei de uso e Ocupação do Solo para a zona a que pertence o lote.

Art. 15. A transferência de potencial construtivo será efetuada mediante autorização a ser expedida pelo órgão municipal incumbido da emissão de alvarás de projeto e execução de obra, através de:

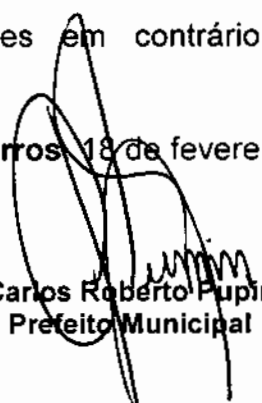
I - expedição de autorização especial para a utilização do potencial construtivo transferido em um Lote Receptor, previamente à emissão de alvará de projeto e/ou execução de obra, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e o uso da edificação, atendidas as exigências desta Lei e demais diplomas legais pertinentes.

II - emissão de Certificado de Potencial Construtivo Adicional - CEPCAD, em que a transferência de potencial construtivo é garantida ao proprietário do lote cedente, obedecidas as condições desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes;

Art. 16. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 17 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 909/2011.

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 18 de fevereiro de 2016.


Carlos Roberto Pupin
Prefeito Municipal

José Luiz Bovo
Secretário Municipal de Gestão

Laércio Barbão
Secretário Municipal de Planejamento
e Urbanismo



LEI COMPLEMENTAR N. 909.

Autor: Poder Executivo.

Regulamenta a aplicação do instrumento da transferência de potencial construtivo, previsto na Lei Complementar n. 632/2006.

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

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1.º Esta Lei regulamenta a aplicação do instrumento da transferência de potencial construtivo, previsto na Lei Complementar n. 632/2006, que instituiu o Plano Diretor de Maringá, consoante o disposto nos artigos 139 a 142 e no artigo 221 da referida Lei.

Art. 2.º O proprietário de imóvel impedido de utilizar, parcial ou totalmente, o potencial construtivo definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, por limitações urbanísticas decorrentes de interesse público, poderá transferir o potencial não utilizável desse imóvel mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 3.º A transferência de potencial construtivo será admitida nos seguintes casos:

I – áreas pertencentes à Zona de Proteção Ambiental Um – ZP1, constante da Lei Complementar n. 888/2011, e demais áreas verdes cadastradas pelo Município;

II – imóveis contidos em áreas ou faixas destinadas a:

- a) obras de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- b) otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte;
- c) reciclagem de áreas subutilizadas;
- d) implantação de programas de habitação de interesse social;
- e) ampliação e melhoria da rede de transporte coletivo;
- f) implantação de espaços públicos;
- g) preservação do patrimônio ambiental, histórico, cultural, arquitetônico e socioambiental;
- h) ampliação e melhoria da infraestrutura e do sistema viário urbano;

X

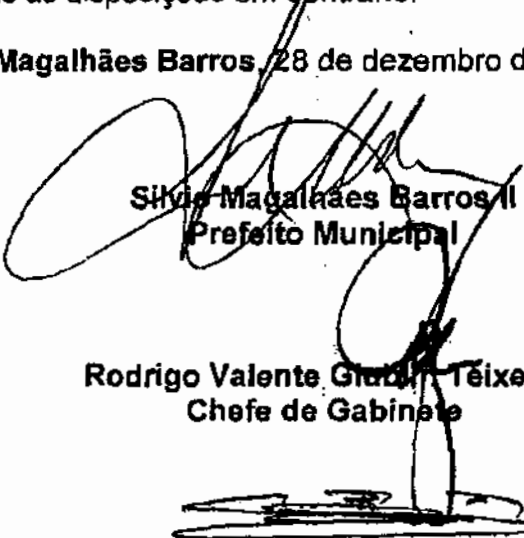


Parágrafo único. No lote que cede o potencial construtivo, a averbação deverá conter, além do disposto no caput, as condições de proteção, preservação e conservação do imóvel, quando for o caso.

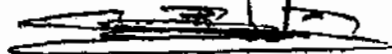
Art. 19. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 20. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal Sílvio Magalhães Barros, 28 de dezembro de 2011.


Sílvio Magalhães Barros II
Prefeito Municipal


Rodrigo Valente Giusti Teixeira
Chefe de Gabinete


José Luiz Bovo
Secretário de Gestão