



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.352/2011

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. 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 139 a 142 e no artigo 221 da referida Lei.

Art. 2º. 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. 3º. 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. 888/11, 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;
- i) dinamização econômica de áreas visando à geração de empregos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

III – áreas de interesse ambiental, histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico.

Art. 4º. Lote cedente, nos termos do artigo 2º desta Lei, é aquele que, por interesse público, sofre redução parcial ou total no seu potencial construtivo, a qual é transferível para outro imóvel, considerado como lote receptor.

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, nos termos do quadro do artigo 14 da presente Lei, obedecidos os demais parâmetros da Lei Complementar n. 888/11.

Art. 6º. O Município poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, público ou privado, a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída eventualmente utilizada, ou aliená-lo parcial ou totalmente a terceiros.

Art. 7º. 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:

- a) ampliação e melhoria no sistema viário;
- b) implantação de equipamentos públicos;
- c) implementação de programas habitacionais de interesse social;
- d) execução de programas de recuperação ambiental;
- e) compensação pela redução no aproveitamento do potencial construtivo de imóvel sujeito a limitações urbanísticas.

Art. 8º. 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. 9º. 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 de Maringá;

IV – Por interesse do proprietário de imóvel, mediante requerimento ao Poder Público Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

Art. 10. O potencial construtivo de um lote é expresso em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$P_c = C_m \times A_t$, onde:

P_c = Potencial Construtivo

C_m = Coeficiente máximo de aproveitamento da zona a que pertence o terreno

A_t = Área total do lote

Art. 11. O potencial construtivo transferível do lote cedente é obtido subtraindo-se do seu potencial construtivo o potencial anteriormente utilizado, ou remanescente no lote, de acordo com a seguinte fórmula:

$P_t = P_c - P_u$, onde:

P_t = Potencial Construtivo Transferível

P_c = Potencial Construtivo

P_u = Potencial anteriormente utilizado ou remanescente no lote cedente

§ 1º. Na eventualidade de não ter havido utilização anterior de potencial construtivo ($P_u=0$), ou em caso de transferência total do potencial construtivo, o potencial construtivo transferível do lote cedente é igual ao seu potencial construtivo.

§ 2º. O potencial construído transferível – P_t da fórmula do *caput* é o que constará do Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPCAD do lote cedente, de que trata o inciso I do artigo 15 desta Lei.

Art. 12. Por ocasião da utilização do potencial construtivo transferível do lote cedente em um lote receptor, será efetuada a conversão do mesmo para sua expressão monetária, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$P_t = (P_c - P_u) \times \frac{V_{mc}}{V_{mr}}$, onde:

P_t = Potencial Construtivo Transferível

P_c = Potencial Construtivo

P_u = Potencial anteriormente utilizado ou remanescente no lote cedente

V_{mc} = Valor do metro quadrado do lote cedente

V_{mr} = Valor do metro quadrado do lote receptor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

Art. 13. O valor do metro quadrado do lote cedente e o do lote receptor de potencial construtivo serão calculados com base nas Leis Complementares n. 677/2007 e 848/2010, e suas alterações, utilizadas na apuração do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Parágrafo Único. Para efeito da utilização da opção prevista no § 3º do artigo 26 da Lei Complementar n. 888/2011, o valor do metro quadrado do lote cedente – Vmc da fórmula do artigo 12 desta Lei será avaliado pelo seu valor de mercado.

Art. 14. 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 mostradas no quadro abaixo:

ZONAS	Altura máx. do embasamento do lote receptor (pav.)	Coef. máx. de aproveitamento do lote cedente (coef.)	Coef. máx. de aproveitamento do lote receptor (coef.)	Altura máx. de edificação do lote cedente (cota)	Altura máx. de edificação do lote receptor (cota)
ZC	3	4,5	6	610m	650m
ZCS	3	3,5	4,5	610m	650m
ZE1	3	6	6	610m	650m
ZE15	-	1,4	4,5	610m	650m
ZE16	-	1,4	4,5	610m	650m
ZE17	3	3,5	4,5	610m	650m
ZE18	3	1,4	4,5		
ZR3	-	2,5	3,5	610m	650m
ZR4	-	3,5	4,5	610m	650m
ZR6	-	3,5	4,5	610m	650m
ERA	-	de 1,4 a 3,5	4,5	610m	650m
ERB (*)	-	1,4	3,5	610m	650m
ERC	-	1,4	2,5	térreo + 1	Pilotis + 4
ECSA	-	3,5	4,5	610m	650m
ECSB	-	**	**	**	**
ECSC	-	2,7	3,5	térreo + 4	térreo + 5
ECSD	-	2,4	3,5	térreo + 3	térreo + 5
ECSE	-	**	**	**	**

Obs. (-) Vedada a edificação de embasamento.

(*) Altura máxima de edificação definida pela Área Horizontal Interna do Aeroporto Sílvio Name Jr.

(**) Parâmetros para recepção de coeficiente de aproveitamento e/ou altura de edificação da zona a que pertence o lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

Art. 15. O potencial construtivo máximo acumulável no lote receptor por transferência de outros imóveis, fica limitado aos parâmetros do ANEXO II da Lei Complementar n. 888/11 para a zona a que pertence o lote.

§ 1º. 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.

§ 2º. Na eventualidade do potencial transferível de lote cedente ser alienado para aumentar o coeficiente de aproveitamento em lote receptor, tal aquisição não poderá representar mais que 50% (cinquenta por cento) do total permitido para a zona a que pertence este último.

Art. 16. Nos lotes receptores de potencial construtivo envolvendo aumento na altura de edificação e situados dentro da Área Horizontal Interna do Aeroporto Sílvio Name Jr., tal como definida no Plano Diretor desse aeródromo, a altura máxima de edificação será limitada à cota 590m (quinhentos e noventa metros) de altitude.

Art. 17. A transferência de potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pelo órgão municipal incumbido da emissão de alvarás de projeto e construção, ouvido o órgão municipal de planejamento, através de:

I – 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;

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, a altura e o uso da edificação, atendidas as exigências desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes.

Art. 18. A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem das matrículas do lote que cede e do que recebe o potencial construtivo.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

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 Silvio Magalhães Barros, 20 de dezembro de 2011.

SILVIO MAGALHÃES BARROS II
PREFEITO MUNICIPAL


Luiz Carlos Marzato
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/PR 15748