



LEI COMPLEMENTAR N. 1.061.

Autoria: 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. 1.º Esta Lei dispõe sobre a aplicação do instrumento da transferência de potencial construtivo, previsto no artigo 35 da Lei Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município de Maringá.

Art. 2.º 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.

§ 1.º 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.

§ 2.º O conteúdo e o procedimento para emissão e sistema de controle imobiliário de CEPCADs emitidos em lotes cedentes e receptores serão regulamentados por decreto municipal.

§ 3.º 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 n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 3.º 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.

LOTE RECEPTOR: imóvel que recebe um potencial construtivo.

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

Art. 4.º 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.

§ 1.º 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;
- 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.

§ 2.º As áreas desapropriadas serão transferidas ao Município por escritura pública, sendo o CEPCAD emitido após o registro imobiliário.

Art. 5.º 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. 6.º 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. 7.º 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:

$$\mathbf{Pt = Pc - Pu;}$$

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. 8.º Nas hipóteses descritas no § 1.º do artigo 4.º desta Lei, quando o proprietário for indenizado por desapropriação através de emissão de CEPCAD, a área passível de indenização será igual à área total do lote, nos seguintes termos:

$$\mathbf{At = Atic;}$$

Onde:

At = Área total do lote;

Atic = Área total do lote passível de indenização por CEPCAD.

Parágrafo único. No caso específico do artigo 4.º, § 1.º, 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 At da fórmula, sendo:

$$\mathbf{At = Att;}$$

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:

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

Onde:

A_t = Área total do lote;

A_{tt} = 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:

$$A_t = 0,65 \times A_{tt};$$

Onde:

A_t = Área total do lote;

A_{tt} = Área total do lote transferida ao Município.

Art. 9.º Será admitida a transferência de potencial construtivo mediante convênios ou consórcios entre o Município de 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 § 1.º do artigo 4.º desta Lei, conforme regulamentos específicos da Lei Federal n. 13.089/2015 – Estatuto da Metrôpole.

Art. 10. 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. 11. Para fins de pagamento ou compensação de outorga onerosa em outros lotes, será permitida a utilização 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.

§ 1.º No caso dos imóveis de que dispõe o inciso VI do § 1.º do artigo 4.º desta Lei, serão consideradas as características do zoneamento do lote cedente e os valores de metro quadrado serão extraídos do lote fronteiro, ou seja, imediatamente à sua frente.

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

Art. 12. 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. 13. 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. 14. 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. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n. 909/2011.

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 13 de julho de 2016.

Carlos Roberto Pupin
Prefeito Municipal

José Luiz Bovo
Secretário Municipal de Gestão

Laércio Barbão
Secretário Municipal de
Planejamento e Urbanismo