



**MINUTA DE LEI**  
**TRANSFERÊNCIA DO DIREITO**  
**DE CONSTRUIR**  
VERSÃO PRELIMINAR  
ABRIL/2023



## SUMÁRIO

CAPÍTULO I.....	3
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
CAPÍTULO II.....	4
DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA .....	4
CAPÍTULO III.....	5
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR .....	5
CAPÍTULO IV .....	6
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	6
ANEXO I – ZONA, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO – ZONA RECEPTORA DO POTENCIAL.....	8
ANEXO II - CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL.....	9



LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Douradina, PR e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE DOURADINA

Faço saber que a Câmara Municipal de Douradina, Estado do Paraná, APROVOU, e eu, Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONO a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Esta lei dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Douradina e dá outras providências.

**Art. 2º.** A Transferência do Direito de Construir (TDC), consiste na autorização expedida pelo município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique conforme critérios estabelecidos da Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

**Parágrafo único.** A transferência total ou parcial da TDC também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização nas desapropriações, mediante anuência do proprietário.

**Art. 3º.** 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, devido às seguintes situações:

- I – limitações decorrente de 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;
- IV – implantação de equipamentos comunitários;
- V - implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto sanitário ou pluvial.

**§ 1º.** No município de Douradina o instrumento Transferência do Direito de Construir será utilizado para preservação ambiental e paisagística, além de concepção, regularização, regulamentação e implantação de praças, parques municipais e equipamentos comunitários.

**§ 2º.** Os imóveis doados ao Município para fins de habitação de interesse social poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo departamento competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 4º.** Para os fins desta Lei, a Transferência do Direito de Construir será admitida exclusivamente para os imóveis situados na Zona de Proteção Ambiental (ZPA) da Sede Urbana.



**§ 1º.** Os parâmetros máximos para esses imóveis, estão estabelecidos no Anexo 1, parte integrante desta Lei, considerados para os terrenos que recebem o potencial construtivo, situados na Zona Central (ZC) na Sede Urbana.

**§ 2º.** Além do disposto no Anexo I, os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

**§ 3º.** Os imóveis localizados nas zonas mencionadas no § 1º do presente artigo sujeitar-se-ão à autorização do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina para fins de aplicação do instrumento previsto nesta Lei.

**Art. 5º.** A Transferência do Direito de Construir poderá ser autorizada também, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, em procedimentos de desapropriações de imóveis de interesse do Município.

**Art. 6º.** Compete ao órgão municipal encarregado da implementação desta Lei, a emissão e o controle dos seguintes documentos:

- I - Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência;
- II - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

## **CAPÍTULO II** **DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA**

**Art. 7º.** O potencial construtivo, para fins de transferência parcial ou total, será determinado em metros quadrados de área computável, a partir da fórmula especificada no Anexo II desta Lei.

**Parágrafo único.** Para fins de cálculo da transferência do potencial, nas áreas onde o coeficiente de aproveitamento que cede o potencial for menor que 1 (um) ou nulo, o valor a ser considerado na fórmula é 1 (um).

**Art. 8º.** A solicitação do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá ser acompanhada, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - identificação dos proprietários ou possuidores:

- a) pessoa física: cópia do RG e CPF de todos os proprietários;
- b) condomínio edilício: convenção de condomínio e aprovação unânime de todos os condôminos, registrada em ata de assembleia específica;
- c) pessoa jurídica: CNPJ, cópia de contrato social, estatuto social e ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos, ou contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais sociedades;
- d) representado por procurador: procuração com anuência firmada por todos os proprietários e cópias do RG e CPF do procurador.

II - matrícula atualizada e localização do lote com as dimensões constantes do título e da área real;

III - certidão negativa de tributos municipais, estaduais e imobiliários;

IV - certidão, expedida por órgão competente que descreva o imóvel e sua necessidade para:

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



V - levantamento topográfico do imóvel com a localização e dimensionamento das áreas ou edificações com limitações ao direito de construir;

VI - anotação de responsabilidade técnica dos projetos.

**Art. 9º.** O órgão municipal competente terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer ou solicitar complementações em relação às informações prestadas, renovando-se o prazo para a análise das novas informações.

**Parágrafo único.** Em caso de parecer desfavorável, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

**Art. 10.** Se favorável da decisão pela expedição de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o órgão municipal competente deverá registrar a operação em seu controle interno, e convocar o solicitante para a assinatura do Certificado.

**Parágrafo único.** A emissão do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência será condicionada à apresentação, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel, contendo a averbação da emissão do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, indicando a data e quantitativos em metros quadrados do Certificado;

II - declaração de que o proprietário se compromete a preservar o bem de interesse público que justifica a transferência do direito de construir, conforme diretrizes estabelecidas pela municipalidade.

### CAPÍTULO III

#### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 11.** O potencial construtivo passível de transferência poderá ser transferido:

I - total ou parcialmente para o próprio lote do solicitante;

II - para outros imóveis de propriedade do solicitante;

III - por alienação parcial ou total a um ou mais receptores;

**Parágrafo único.** O potencial construtivo transferido e utilizado fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

**Art. 12.** Constitui elemento essencial ao interessado em utilizar o instrumento previsto nesta Lei a obtenção do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

**§ 1º.** Para os fins previstos nesta Lei, o interessado deverá protocolar junto ao órgão competente pedido de emissão da certidão da transferência do direito de construir.

**§ 2º.** O requerimento a que se refere o parágrafo anterior será instruído com os seguintes documentos:

I - dados do imóvel cedente, contendo a identificação dos proprietários ou possuidores, a qual se comprovará da seguinte forma:

a) pessoa física: cópia do RG e CPF de todos os proprietários;

b) condomínio edilício: convenção de condomínio e aprovação unânime de todos os condôminos, registrada em ata de assembleia específica;

c) pessoa jurídica: CNPJ, cópia de contrato social, estatuto social e ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos, ou contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais sociedades;

d) representado por procurador: procuração com anuência firmada por todos os proprietários e cópias do RG e CPF do procurador;



- e) matrícula atualizada do imóvel, constando a averbação do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, expedida no máximo há 30 (trinta) dias;
  - f) certidão negativa de tributos, municipais, estaduais e imobiliários;
  - g) cópia do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência ou da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso.
- II - dados do(s) imóvel(is) receptor(es), conforme documentos contidos no inciso I deste artigo, e também:
- a) anteprojeto arquitetônico definindo a área de construção a ser adquirida;
  - b) planilha contendo a discriminação dos coeficientes máximos previstos e acrescidos.
  - c) anotação de responsabilidade técnica dos projetos.

**Art. 13.** O órgão municipal competente terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer ou solicitar complementações em relação às informações prestadas, renovando-se o prazo para a análise das novas informações.

**Parágrafo único.** Em caso de parecer desfavorável, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

**Art. 14.** Na Certidão de Transferência do Direito de Construir constará:

- I - identificação do imóvel transferidor e receptor, incluindo endereço, matrícula e registro fiscal;
- II - identificação dos proprietários dos imóveis transferidor e receptor;
- III - indicação da área transferida, contendo inscrição fiscal e cadastro imobiliário;
- IV - data da emissão do Certificado de Transferência do Direito de Construir.

§ 1º. A Certidão de Transferência do Direito de Construir somente será emitida se as condições de preservação e conservação do patrimônio ambiental ou cultural estiverem de acordo com as diretrizes do Município.

§ 2º. O resultado da operação de Transferência de Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo, assim como deverá constar no Cadastro Imobiliário do Município.

**Art. 15.** A Aprovação de projeto de edificação no imóvel receptor dependerá da apresentação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

**Art. 16.** As edificações viabilizadas através da transferência do direito de construir deverão respeitar todos os demais limites e condições estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal de Douradina e pela Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

#### **CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 17.** Extingue-se a faculdade de transferência do potencial construtivo no caso de não atendimento às condições de proteção, preservação e conservação do imóvel cedente.

**Art. 18.** Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem transferência do direito de construir, promovendo as necessárias adequações no conteúdo desta Lei.

**Art. 19.** O Município manterá registro de todas as operações referentes à transferência do direito de construir, facilitando o contato entre interessados na compra de potencial e detentores de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência.



**Parágrafo único.** Constitui elemento de divulgação espontânea, contido na Lei de Acesso à Informação, a inserção do conteúdo de que trata este artigo no âmbito dos portais municipais de acesso à internet.

**Art. 20.** O Poder Executivo poderá estabelecer regulamentação, ouvido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina, para fins de disciplinamento de casos omissos à presente Lei.

**Art. 21.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Douradina, ....., de.....de 202..

PREFEITO MUNICIPAL.

PRELIMINAR



**ANEXO I – ZONA, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO –  
ZONA RECEPTORA DO POTENCIAL**

PERÍMETRO URBANO	ZONAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
		BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO
SEDE	Zona Central (ZC)	4,2	5,6	6	8

PRELIMINAR





**ANEXO II - CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL**

<b>CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL</b>
<p style="text-align: center;"><b>PC = CA x A</b></p> <p>ONDE: PC = POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA CA = COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DO TERRENO A = ÁREA TOTAL DO TERRENO COM LIMITAÇÕES</p>

PRELIMINAR