

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Assessoria Técnica SEPLAM

Sobre a Lei nº. 12.145 de 08 de Setembro de 2011,
que regulamentou o Instrumento:

“TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO”

REFERÊNCIAS LEGAIS

Lei 10.257/01

ESTATUTO DA CIDADE.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

o) transferência do direito de construir;

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, 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.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

PLANO DIRETOR DE JOÃO PESSOA

DECRETO N.º 6.499 de 20 de Março de 2009

CONSOLIDA A LEI COMPLEMENTAR N.º 054, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2008, ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR N.º 03 DE 30 DE DEZEMBRO DE 1992.

**ERROS, CONFLITOS E INCONSISTÊNCIAS DO TEXTO
COMENTÁRIOS, SUGESTÕES e CORREÇÕES.**

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA Capítulo III Das Definições

Art. 7º. Para os fins desta lei são adotados as seguintes definições:

XXX - Transferência do potencial construtivo: autorização, conferida por lei, a proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação específica. (AC);

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

Capítulo III Da Transferência do Potencial Construtivo

Art. 47. O potencial construtivo do imóvel impedido por lei de utilizar plenamente o índice de aproveitamento da área urbana em que estiver localizado poderá ser transferido, por instrumento público, mediante prévia autorização do Poder Executivo, obedecidas as disposições desta lei.

Estas são as situações em que o imóvel está impedido de utilizar plenamente o seu índice de Aproveitamento:

1-Nas ZEP's.

2-Nas Zonas de restrições adicionais: o Centro Principal da Cidade, a Orla Marítima, o Altiplano do Cabo Branco e o Cone de Proteção ao Vão do Aeroclube.

3- Nos Setores de Amenização Ambiental e de Proteção da Paisagem.

Como vai se dar a Transferência para cada uma dessas Zonas?

§ 1º A transferência do potencial construtivo de imóveis situados em Zonas Especiais de Preservação **(da) na** Área Urbana será condicionada a participação do proprietário em programa de preservação a ser elaborado pelo Poder Executivo.

§ 2º A transferência do potencial construtivo para a **zona adensável** poderá ser concedido pelo Poder Executivo, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a obras viárias, equipamentos públicos, urbanização de favelas e **nos programas executados nas Zonas Especiais de Interesse Social.**

Existem 02 Zonas Adensáveis – Prioritária e Não Prioritária.

Não deveria ter transferência de potencial construtivo dentro das ZEIS, uma vez que elas estão sempre localizadas em ZEP's.

§ 3º Para determinar a área edificável em um imóvel cessionário, correspondente ao potencial construtivo de um imóvel cedente, multiplique-se o potencial construtivo do terreno cedente pelo seu valor venal e divida-se pelo valor venal do terreno cessionário.

Fazer simulação para ver a eficácia deste Instrumento.

TITULO IV DAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO

CAPÍTULO I Do Desenvolvimento Social

Seção I Da Habitação e das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 58 C. Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, **a exercer em outro local**, ou alienar, mediante escritura pública, o **direito de construir** previsto nesta Lei Complementar ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: (AC).

Novo Instrumento, o 5º – Transferência do Direito de Construir/ Potencial Construtivo. O artigo 57A estabelece apenas em 04 instrumentos.

I - implantação de equipamentos urbanos ou comunitários; (AC).

II - preservação, quando o imóvel estiver inserido no Centro Histórico, **nas Zonas de Restrições Adicionais** ou for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; (AC).

São 04 áreas: o Centro Principal, a Orla Marítima, o Altiplano do Cabo Branco e o Cone de Proteção ao Vôo do Aeroclube. Qual o critério para cada área?????

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. (AC).

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo. (AC).

§ 2º As demais condições referentes à **aplicação da transferência do direito de construir** serão definidas pela lei municipal referida neste artigo. (AC).

A nova Lei nº. 12.145 de 08 de Setembro de 2011

TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

REVISÃO CONCEITUAL E DE CONTEÚDO

ERROS, CONFLITOS E INCONSISTÊNCIAS DO TEXTO COMENTÁRIOS, SUGESTÕES e CORREÇÕES.

LEI Nº. 12.146, DE 08 DE SETEMBRO DE 2011.

DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, CONFORME ART. 35, DA LEI Nº 10.257, DE JULHO DE 2001 – ESTATUTO DA CIDADE E ART. 47, DO DECRETO Nº 6.499, DE 20 DE MARÇO DE 2009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Lei é a de nº. 054, de 23 de dezembro de 2008, que é a Lei do Plano Diretor. Incluir também o Artigo 58C.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA, FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o índice de aproveitamento da área urbana em que estiver localizado, definido pelos arts. 9º ao 13 do Anexo Único do Decreto nº 6.499/09, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições desta lei.

Parágrafo Único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

O Anexo Único aqui referido é a própria Lei do Plano Diretor. Vejamos o que diz os artigos 9º, 10, 11, 12 e 13.

Seção II Da Área Urbana

Art. 9º. A Área Urbana de João Pessoa é constituída por zonas que abrigam atividades urbanas atendidas no mínimo por dois dos sistemas de infraestrutura básica e pelo serviço de transporte coletivo.

Definir quais dos sistemas de infra-estrutura o art. está se referindo. Caso contrário, com a opção de 02 sistemas, corre-se o risco de se considerar área urbana o território que tiver iluminação pública e vias de circulação. O artigo está mal formulado.

O que esta Lei diz sobre a Infra-estrutura básica: 1- os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais - que é o sistema de drenagem; 2- iluminação pública; 3- esgotamento sanitário; 4- abastecimento de água potável; **5- energia elétrica pública;** 6- energia elétrica domiciliar e, **7- vias de circulação (AC);**

Parágrafo único - A área urbana é delimitada pelo perímetro urbano constante do ANEXO I, Mapa 1, e na poligonal descrita no ANEXO III da presente lei. (AC).

Mapa não foi publicado e alterado para atender interesses do PAC.

Art. 10. O Índice de Aproveitamento é igual a 1,0 e básico para todos os terrenos contidos na Área Urbana de João Pessoa, exceto nas Zonas Especiais e demais casos previstos nesta lei.

É básico apenas para alguns bairros localizados em Zonas Não Adensáveis. Não se aplica a “todos os terrenos contidos na Área Urbana de João Pessoa”.

Art. 11. Zona Adensável Prioritária é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura básica, a rede viária e o meio ambiente permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite de 4,0, e nos termos desta lei (NR).

Art. 12. Zona Adensável Não Prioritária é aquela onde a **disponibilidade ou a falta** de um dos sistemas da infra-estrutura básica permite uma intensificação moderada do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite de 2,0 e nos termos desta lei. (NR).

Deveria “ser a ‘INDISPONIBILIDADE ou a FALTA” de Esgotamento Sanitário e de outro sistema da infra-estrutura básica.

Parágrafo Único - A intensificação moderada do uso e ocupação do solo no limite descrito no caput do presente artigo dependerá de atendimento às condições de infra-estrutura básica e do sistema viário, mediante análise e aprovação das secretarias competentes. (AC).

Art. 13. Zona não Adensável é aquela onde a carência da infra-estrutura básica, da rede viária e o meio ambiente restringem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o limite máximo de construção é o índice de aproveitamento básico. (NR).

§ 1º Nas Zonas Não Adensáveis a indicação das áreas para efeito da **elevação do índice de aproveitamento básico até 2,0 (dois), consultado o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, será feita mediante ato do Poder Executivo. (AC).**

Não se aplica, visto que o §2º do artigo 47 do Plano Diretor define que a Transferência será apenas para Zonas Adensáveis.

Não foi promulgado nenhum ATO, assim todo projeto na ZNA terá que consultar o CDU para ter direito ao IA=2. Isso não acontece.

§ 2º Nas áreas que tenham infra-estrutura subutilizada e densidade urbana bruta abaixo de 100 hab./ha, o índice de aproveitamento básico será igual a 1,5 (um vírgula cinco). (AC).

Zona Não Adensável é aquela que não dispõe de infra-estrutura, assim, como pode estar SUBUTILIZADA ???

Art. 2º A transferência total ou parcial 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, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental.

Art. 3º Será admitida a **transferência de potencial construtivo entre as áreas urbanas e rurais**, de forma a assegurar as condições ambientais adequadas à proteção e preservação das Áreas de Proteção Ambiental do Município de João Pessoa.

Parágrafo Único. O disposto no caput não se aplica aos imóveis:

I- desapropriados;

II- cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião;

III- de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

Como vai ser a aplicação do Artigo 5º, na transferência de potencial Construtivo entre Rural e Urbano ????? O PD não define IA para a área rural.

Art. 4º O potencial construtivo de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável pelo produto do Coeficiente de Aproveitamento permitido na **zona** onde está localizado o imóvel e a área do terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$PC = CA \times A$, onde

PC = Potencial Construtivo;

CA = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona onde está localizado o imóvel;

A = Área total do terreno.

Não é Zona e sim MACROZONA, estabelecido no Mapa 01 do Plano Diretor.

Art. 5º O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrado de área computável e será calculado com base no resultado obtido pela aplicação da seguinte **fórmula**:

$PCt = PCc \times VIc / VIr$

Onde:

PCt = Potencial Construtivo Transferível

PCc = Potencial Construtivo do Imóvel que cede

VIc = Valor Venal do imóvel que cede o potencial.

VIr = Valor Venal do imóvel que recebe o potencial.

Parágrafo Único. O valor do terreno que cede e do que recebe o potencial devem obedecer a Planta Genérica de Valores utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Esta formula já foi aplicada em simulações para ver sua eficácia e se realmente atinge os objetivos estabelecidos no Artigo 58C do Plano Diretor ?????

Art. 6º A transferência do potencial construtivo será averbada no Cartório de Registro imobiliário competente, na respectiva matrícula do imóvel, a qual indicará o montante de área construída passível de ser transferida, total ou parcialmente, a outro imóvel, respeitada a equivalência de valores monetários nos locais de transferência e de recepção.

§ 1º No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

§ 2º Ocorrendo transferência parcial do potencial construtivo, o Município, para cada transferência, emitirá certidão indicando a área a ser transferida e seu equivalente em termos de área construída a ser agregada no local de recepção.

§ 3º Uma vez exercida a transferência do direito de construir, em sua totalidade, **o coeficiente de aproveitamento não poderá ser objeto de nova transferência.**

Trata-se do imóvel cedente ou o receptivo e não do índice de Aproveitamento.

Art. 7º A Prefeitura Municipal manterá cadastro de todas as transferências de Potencial Construtivo ocorridas, anotando os respectivos **imóveis transmissores** e receptores, emitindo Certidão de Concessão de Potencial Construtivo bem como uma Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Imóvel CEDENTE.

Art. 8º As transferências de potencial construtivo serão admitidas para os imóveis situados nas **Zonas Adensáveis Prioritárias e Zonas Adensáveis Não Prioritárias**, com os usos e parâmetros máximos estabelecidos pela Lei de uso e ocupação do solo do Município de João Pessoa.

Ver o que diz o artigo 1º desta Lei já comentado anteriormente.

Art. 9º No caso de imóveis de propriedade do Município, a alienação do potencial construtivo passível de transferência somente poderá se dar por meio de licitação pública, sendo o valor mínimo da área transferível calculado segundo o valor venal, constante do **Cadastro Imobiliário, do metro quadrado do terreno gerador da transferência**, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Parágrafo Único. Os recursos obtidos com a alienação da área transferível, disposto no caput deste artigo, deverão ser destinados ao Fundo de Urbanização - FUNDURB.

Deveria ser: segundo o que estabelece o Artigo 5º.

Art. 10. Esta Lei será regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de sua publicação.

Art. 11. Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, em 08 de setembro de 2011.

Precisa de nova LEI ?????

Esta Lei 12. 146 de 08/09/2011 é que deveria regulamentar o que já está definido no Plano Diretor.

OUTRAS QUESTÕES URGENTES:

- Para coordenar este Instrumento é necessário não apenas equipe técnica treinada e capacitada para tal, precisa também criar banco de dados, controle, roteiros e encaminhamentos processuais, além de convênios com Cartórios de Registro Imobiliário, emissão de Certidões digitais, entre outras ações.

- O Mapa 1, que define o Macrozoneamento - Zonas Adensáveis onde poderá ser aplicada a Transferência do Potencial Construtivo, não foi publicado.

RECOMENDAÇÃO URGENTE:

- Reeditar esta lei, por incorreção.

AUTOR: EUGÊNIO CARVALHO NETO - JOÃO PESSOA, Outubro/ 2011.