



MUNICÍPIO DE
SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
ESTADO DO PARANÁ

São Sebastião da Amoreira, 01 de agosto de 2023.

Ofício n.º 306/2023.

Ref.: encaminha PLs Plano Diretor

Senhor Presidente:

Vimos através deste, encaminhar à Vossa Excelência, os **Projetos Complementares de Lei**, que tratam da revisão do Plano Diretor, para a devida apreciação dos Nobres Vereadores, desta Câmara Municipal, sendo:

- 071/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PLANO DIRETOR GERAL
- 072/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PERÍMETRO URBANO
- 073/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR ZONEAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
- 074/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO
- 075/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SISTEMA VIÁRIO
- 076/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE OBRAS
- 077/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE POSTURA
- 078/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR
- 079/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA
- 080/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO DIREITO DE PREEMPÇÃO
- 081/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Renovamos na oportunidade a Vossa Excelência, protestos de admiração e apreço.

Atenciosamente,


EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA	
RECEBIDO	
DATA	07/08/23
HORAS	10:02
RECEBIDO POR	

Anane Jesuino Garcia
Diretora da Câmara Mun. de São Sebastião da Amoreira

Ex.º Senhor
JOSÉ APARECIDO BRAGA
DD. Presidente, da Câmara Municipal
São Sebastião da Amoreira – Paraná



**MUNICÍPIO DE
SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
ESTADO DO PARANÁ**

**MENSAGEM JUSTIFICATIVA
PROJETOS DE LEI COMPLEMENTARES**

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

É com elevada honra que submetemos para análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores dessa E. Casa em anexo os Projetos de Lei, que revisam o Plano Diretor Participativo do Município de São Sebastião da Amoreira.

Preliminarmente, esclarece-se que o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), em seu § 3º do artigo 40, determina a revisão dos Planos Diretores periodicamente, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, observando, para sua validade, o mesmo procedimento adotado para elaboração do Plano Diretor.

Destaque-se, por oportuno, que depois de ouvir e debater com a população e com pessoas representativas dos vários seguimentos da comunidade, quem elabora o Plano Diretor e detém iniciativa de em lei transformá-lo, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, é o Chefe do Poder Executivo Municipal, pois dito plano, nos expressos termos do § 1º do art. 40 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas. À Câmara Municipal, por conseguinte, cabe rejeitá-lo ou aprová-lo, como expressa literalmente o § 1º do art. 182 da Constituição Federal, mas não pode alterá-lo via emendas parlamentares, visto que qualquer alteração deve passar pela participação popular mediante audiência pública.

Estes Projetos de Lei refletem o trabalho de construção coletiva realizada ao longo dos últimos meses e é resultado do que foi deliberado na ampla discussão popular. Ao final do calendário participativo, a Prefeitura Municipal que coordenou todo o processo de revisão das leis, recebeu inúmeras contribuições que ajudaram a compor a proposta que agora deverá ser apreciada por estes Ilustres Vereadores.

O Plano Diretor de São Sebastião da Amoreira traça o ordenamento para o território da cidade que buscam no planejamento estratégico participativo a adequação das diretrizes urbanísticas capazes de organizar e direcionar o seu crescimento, que deve ser revisado a pelo menos a cada 10 anos. Entretanto, a

GABINETE DA PREFEITA

Rua Papa João XXIII, 1086 - Centro - CEP: 86240-000 - Fone/Fax: (43) 3265-8300
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: www.amoreira.pr.gov.br CNPJ: 76.290.659/0001-91

0002

0002



**MUNICÍPIO DE
SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
ESTADO DO PARANÁ**

Última vez que o documento foi revisado foi em 2009 e alguns leis complementares são de 1992. De lá para cá, a cidade vem se transformando e a atualização do Plano Diretor chega para realinhar as suas direções de desenvolvimento.

Foram debatidos, ao longo desses últimos meses, temas como ordenamento territorial, instrumentos urbanísticos, Setores e Zonas Especiais; princípios fundamentais da política urbana, seus objetivos e diretrizes; ordenamento territorial, diretrizes setoriais da Política Urbana, sistemas de planejamento urbano participativo e gestão democrática e de informação.

ANTE O EXPOSTO, e considerando tudo que mais consta, é que colocamos as presentes proposições à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, e data vênua, esperamos que seja em plenário o projeto discutido, votado e aprovado com o costumeiro acerto de Vossas Excelências.

Atenciosamente,

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal

GABINETE DA PREFEITA

Rua Papa João XXIII, 1086 - Centro - CEP: 86240-000 - Fone/Fax: (43) 3265-8300.
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: www.amoreira.pr.gov.br CNPJ: 76.290.659/0001-91

0003

0003



**MUNICÍPIO DE
SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
ESTADO DO PARANÁ**

**078/23
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
REGULAMENTAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR**

GABINETE DA PREFEITA

Rua Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone/Fax: (43) 3265-8300,
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: www.amoreira.pr.gov.br CNPJ: 76.290.659/0001-91

0004



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 078 DE 31 DE JULHO DE 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre a regulamentação da Transferência do Direito de Construir de acordo com a Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal de São Sebastião da Amoreira/PR e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, SUBMETE À APRECIÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES O SEGUINTE PROJETO DE LEI:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a regulamentação e aplicação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir, conforme:

- I. artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- II. artigos 53 ao 61 da Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal de São Sebastião da Amoreira/PR.

Art. 2º. A Transferência do Direito de Construir possibilita ao Município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos, bem como à preservação de áreas significativas e de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

Art. 3º. A Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicada em todas as zonas do município, exceto na Zona de Proteção Integral – ZPI e na Zona de Ocupação Especial - ZOE, seguindo demarcações da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e mediante autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º. A Transferência do Direito de Construir deverá respeitar as limitações dos parâmetros urbanísticos especificado na zona para as quais está sendo realizada a transferência, seguindo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§2º. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outras imóveis os lotes em que o Coeficiente de Aproveitamento Básico possa ser ultrapassado, situados nas zonas descritas no *caput*.

Art. 4º. Os imóveis enquadrados como passíveis de transferência poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo máximo.

Art. 5º. Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 6º. 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, para fins de:

- I. 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 infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art. 7º. A Transferência do Direto de Construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previsto no artigo anterior.

Art. 8º. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente, por meio de:

- I. Expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei;
- II. Expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei.

Art. 9º. A transferência do potencial construtivo será averbada no Cartório de Imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

Art. 10. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter, além do disposto no artigo anterior, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Art. 11. O potencial construtivo a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação das Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente.

Art. 12. O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios definidos na Planta Genérica de Valores (PGV) atualizada, utilizados na apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 13. O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.



Art. 14. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

$$Acr = Vtc + CAc \times CAr + Vtr \times Atc$$

Parágrafo único. Considera-se por:

ACr, sendo a área construída a ser recebida;

Vtc, o valor do m² do terreno cedente determinado pela PGV;

ATc, sendo a área do terreno cedente;

Vtr, o valor do m² do terreno receptor determinado pela PGV;

CAc, sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno cedente;

CAr, sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno receptor.

Art. 15. Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

$$ACr = (VVI + Vtr) \times CAr \times Fi$$

§1º. Considera-se por:

ACr, sendo a área construída a ser recebida;

VVI, sendo o valor venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente;

Vtr, como o valor do m² do terreno receptor determinado pela PGV no exercício correspondente;

CAr, sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno receptor;

Fi, como o fator de incentivo à doação.

§2º. O fator de incentivo à doação (Fi) será determinado de acordo com os incisos seguintes segundo parecer da Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente:

- a) 1,5 (um vírgula cinco) quando for de grande interesse para administração a doação;
- b) 1,0 (um) quando for de interesse para administração a doação;
- c) 0,5 (zero vírgula cinco) quando não for de interesse para administração a doação.

Art. 16. Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário

São Sebastião da Amoreira, 31 de julho de 2023.


EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL