Rua EXP. João Maria, nº 1020, esq. Av. Santos Dumont – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-410
CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635-8136
http://www.ls.pr.gov.br

LEI Nº 022/2025
04/06/2025

SÚMULA: REGULAMENTA A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL, NOS TERMOS DO ART. 126 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 055/2014 E EM CONFORMIDADE COM O ESTATUTO DA CIDADE (LEI FEDERAL Nº 10.257/2001), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

LEI:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º Esta Lei Complementar regulamenta, no âmbito do Município de Laranjeiras do Sul, o instrumento de política urbana denominado Transferência do Direito de Construir (TDC), conforme autorização contida no art. 126 da Lei Complementar nº 55/2014 (Plano Diretor Municipal) e em consonância com a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art.2º A Transferência do Direito de Construir consiste na possibilidade de transferir, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado de um imóvel para outro, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, observados os critérios estabelecidos nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar:
I – Imóvel cedente é aquele cujo potencial construtivo será transferido, no todo ou em parte, para outro imóvel;
II – Imóvel receptor é aquele que receberá o potencial construtivo transferido de outro imóvel.

CAPÍTULO II – DA APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I – Das Hipóteses de Utilização da TDC

Art.3º A Transferência do Direito de Construir poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal nas seguintes situações, em razão de limitações de interesse público impostas ao imóvel cedente:

I – preservação do patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, quando leis ou atos administrativos restringirem o aproveitamento construtivo do imóvel;
II – implantação de equipamentos ou bens públicos, obras de infraestrutura, vias de circulação,

parques, praças ou demais espaços públicos em imóvel destinado a tais fins por lei ou plano urbanístico;
III – imóvel situado em áreas de interesse ambiental, de preservação permanente ou de risco, que sofram restrições quanto à utilização de seu potencial construtivo;
IV – para viabilizar programas ou projetos de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de interesse social, devidamente instituídos pelo Poder Público;
V – outras hipóteses de relevante interesse urbanístico, social e economico, devidamente justificadas sob decreto do Poder Executivo.

Art.4º O imóvel receptor deverá estar localizado em zona urbana definida em regulamento como apta a receber potencial construtivo adicional, respeitados o coeficiente de aproveitamento máximo e os demais parâmetros urbanísticos vigentes aplicáveis a essa zona.

Seção II – Do Procedimento para a Transferência

Art.5º A efetivação da Transferência do Direito de Construir dependerá de requerimento conjunto dos proprietários dos imóveis cedente e receptor ao órgão municipal competente, na forma estabelecida em regulamento.

Parágrafo único. O requerimento deverá ser acompanhado dos documentos necessários à comprovação das condições exigidas nesta Lei Complementar, incluindo, no mínimo, a identificação e comprovação da titularidade dos imóveis, certificado de potencial construtivo disponível para transferência no imóvel cedente, projeto ou indicação do aproveitamento pretendido no imóvel receptor, e demais elementos definidos em regulamento.

Art.6º A autorização para a transferência, uma vez atendidos os requisitos legais, será formalizada mediante Termo ou Certificado de Transferência do Direito de Construir expedido pelo órgão municipal competente, no qual constarão a identificação das partes, dos imóveis envolvidos e a quantidade de potencial construtivo transferido.

Parágrafo único. O Termo ou Certificado expedido pelo Município deverá ser averbado nas matrículas do imóvel cedente e do imóvel receptor, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, às expensas dos interessados, para que produza efeitos legais perante terceiros.

CAPÍTULO III – DA UTILIZAÇÃO EM PROJETOS DE INTERESSE SOCIAL

Art.7º Fica facultada a utilização da Transferência do Direito de Construir para viabilizar projetos ou programas de interesse social no Município, tais como habitação de interesse social e regularização fundiária de interesse social, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Poderão ser estabelecidos em regulamento critérios diferenciados ou simplificados para a aplicação da TDC em projetos de interesse social, de modo a incentivar sua realização, observada a legislação urbanística aplicável.

CAPÍTULO IV – DA REVERSÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.8º A autorização concedida para a Transferência do Direito de Construir poderá ser revista ou revogada pelo Poder Executivo Municipal no caso de surgimento de interesse público relevante superveniente que a justifique, mediante ato administrativo motivado.

§1º A revisão ou revogação de que trata o caput deste artigo será precedida de processo administrativo regular, no qual serão assegurados ao beneficiário da TDC o contraditório e a ampla defesa.
§2º Na hipótese de reversão da transferência já efetivada, considerando a conclusão da construção no imóvel receptor, não implicará ou obstará a obtenção de Alvarás e outros documentos necessários ao pleno funcionamento comercial do imóvel;
§3° Na hipótese de ser promulgado novo plano diretor, que permita a construção com mais de 5.000 m² no local onde está inserido o imóvel receptor, o interessado poderá requerer a reversão da TDC, bem com a revisão do processo administrativo necessário à construção.

CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.9º O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei Complementar no que for necessário à sua fiel execução, definindo, em especial:

I – as zonas urbanas ou locais específicos aptos a ceder e a receber potencial construtivo via TDC, conforme o planejamento municipal;
II – os limites percentuais de potencial construtivo que poderão ser transferidos em cada caso ou zona, respeitados os parâmetros do Plano Diretor;
III – os critérios técnicos e procedimentos administrativos para requerer, analisar e aprovar a Transferência do Direito de Construir, incluindo a relação de documentos e eventuais contrapartidas exigíveis;
IV – as condições específicas para a aplicação da TDC nas hipóteses previstas no art. 3º desta Lei Complementar, inclusive para projetos de interesse social mencionados no art. 7º, podendo prever incentivos ou requisitos próprios;
V – a forma de cálculo e pagamento da compensação indenizatória de que trata o § 2º do art. 8º, em caso de reversão da TDC por interesse público.

Art.10º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Laranjeiras do Sul, em 04 de junho de 2025.

JAISON RODRIGO MENDES
Prefeito Municipal

Publicação, com assinatura, feita no **Jornal Correio do Povo do Paraná**
Edição nº 4649 – de 06/06/2025