



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA  
*Gabinete do Prefeito*

LEI N° 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 N° 10.257, DE JULHO DE 2001 – ESTATUTO DA CIDADE E ART. 47, DO DECRETO N° 6.499, DE 20 DE MARÇO DE 2009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**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.

**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.

**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:



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA  
*Gabinete do Prefeito*

**PC = CA x A**, onde

**PC** = Potencial Construtivo;

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

**A** = Área total do terreno.

**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:

$$\boxed{PCt = \frac{PCe \times Vlc}{Vlr}}$$

Onde:

**PCt** = Potencial Construtivo Transferível

**PCe** = Potencial Construtivo do Imóvel que cede

**Vlc** = Valor Venal do imóvel que cede o potencial.

**Vlr** = 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.

**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.

**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.

**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.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA  
*Gabinete do Prefeito*

**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.

**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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "JOSÉ LUCIANO AGRA DE OLIVEIRA".  
JOSÉ LUCIANO AGRA DE OLIVEIRA  
PREFEITO

PUBLICADO NO SEMANÁRIO

OFICIAL N.º 1286 extra

de 04 a 10 de 9 de 11