



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

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.

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:

$$PCt = \frac{PCc \times VIc}{Vlr}$$

Onde:

PCt = Potencial Construtivo Transferível

PCc = Potencial Construtivo do Imóvel que cede

VIc = 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.


JOSÉ LUCIANO AGRA DE OLIVEIRA
PREFEITO

PUBLICADO NO SEMANÁRIO

OFICIAL N.º 1286 extra

de 04 a 10 de 9 de 11