



## Comissão de Economia, Orçamento, Finanças e Fiscalização

Parecer com relação ao Projeto de Lei Complementar nº 07/2020 que “Dispõe sobre a transferência do direito de construir de acordo com a Lei do Plano Diretor Municipal de Telêmaco Borba – PDM/TB e dá outras providências”.

O Projeto encaminhado pelo Poder Executivo através da Mensagem nº 27/2019, compõe o Plano Diretor Municipal - PDM, o qual é decorrente do Contrato de Prestação de Serviços nº 181/2016 celebrado entre a Prefeitura Municipal e a FUNPAR para a elaboração da Revisão do Plano Diretor do Município.

Através da Mensagem, se esclarece que a pretendida revisão da legislação foi elaborada levando em conta as discussões com a equipe técnica municipal, as consultas públicas realizadas em 2017 e as recomendações provenientes das Audiências Públicas de 12 de dezembro de 2016 e de 13 de junho de 2017 e das reuniões com o Conselho da Cidade.

O Poder Executivo também destaca na Mensagem que, a proposta de revisão do Plano Diretor consolida avanços significativos em relação à lei vigente. Dentre eles, a redução do número de páginas e artigo e a reorganização da estrutura lógica do plano. A referida redução advém da exclusão de temas que não deveriam ser detalhados na lei do plano diretor, como questões específicas sobre saúde pública, educação e outros temas setoriais, os quais devem ser discutidos no âmbito das secretarias.

A revisão da lei do plano pretende trazer uma nova estrutura de estratégias/diretrizes/ações que resume as principais iniciativas para o desenvolvimento municipal. Nos primeiros capítulos, a estrutura lógica é explicada para então dar sequência a uma série de estratégias divididas em capítulos, com suas respectivas diretrizes. Além disso, a Mensagem destaca que as ações específicas que materializam as diretrizes não foram tratadas no Projeto do Plano Diretor por serem muito extensas, no entanto, este faz





menção ao plano de ação que deverá ser disponibilizado para consulta pública pelo Poder Executivo.

Outro fator, citado pelo Poder Executivo na Mensagem e que justificou a exclusão das ações específicas do Projeto do Plano Diretor é o fato do plano de ação ser dinâmico, sendo previsto para o prazo de 10 anos, o que pode fazer com que suas prioridades sejam revistas no decorrer de sua implementação.

A transferência do direito de construir encontra-se prevista no art. 35 da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades, o qual estabelece que, 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.

Com relação ao tema, Alochio<sup>1</sup> cita que a transferência do direito de construir ou TDC pretendeu, desde a sua origem, trazer o mercado ou a iniciativa privada — na pessoa dos proprietários individualmente atingidos por uma desapropriação ou afetação de seus imóveis por alguma obra ou utilidade pública, com a designação como valor histórico, por exemplo. Quando o assunto fosse a construção da qualidade de vida urbana, a TDC seria uma

<sup>1</sup> ALOCHIO, Luiz Henrique Antunes, 2008. O direito do urbanismo e a transferência do direito de construir: requisitos de limitação nas leis locais. Revista De Direito Administrativo, 249, 119–141. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/2543/2863>>



CÂMARA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA  
Alameda Oscar Hey, 99 – Centro – CEP: 84261-640  
Fone: (42) 3272-1461 / Fax: (42) 3272-0147  
E-mail: [camara@telemacoborba.pr.leg.br](mailto:camara@telemacoborba.pr.leg.br)

alternativa ao uso da desapropriação, para salvaguarda de diversos interesses da cidade e de seus habitantes, inserindo-se nesse contexto a necessidade de realização de obras viárias, a proteção ao patrimônio cultural, a proteção e a preservação ambiental, entre inúmeras hipóteses.

O autor enfatiza também que a transferência sempre foi uma busca de mitigação dos custos urbanísticos, após o reconhecimento da incapacidade dos cofres públicos de absorverem esses custos; ou da impropriedade desses custos serem redistribuídos na arrecadação geral de impostos. Não é essencial que as finanças públicas estejam totalmente impossibilitadas para o processamento da desapropriação; porém, é necessário que o custo justifique a opção pelas TDCs. Se o valor do imóvel for ínfimo, a ponto de permitir sua desapropriação sem maiores problemas para o município, o mais lógico seria a não adoção da TDC, incorporando-se o direito de construir ou potencial construtivo ao “banco de potenciais” ou “estoque” municipal.

Além disso, o volume 6 do Caderno Técnico de regulamentação e implementação da transferência do direito de construir<sup>2</sup> elaborado por técnicos do Ministério das Cidades destaca que o documento comprobatório da TDC expressa os metros quadrados de direito de construir do terreno transmissor que poderão ser transferidos para outros terrenos. Entretanto, no momento da definição do terreno receptor dos direitos de construir, é imprescindível efetuar uma equivalência que estabeleça a relação entre os valores do metro quadrado do terreno transmissor, e do terreno receptor. Esta relação, por sua vez, vai se refletir em um ajuste da quantidade de metros quadrados de direitos de construir entre os terrenos, por meio de uma fórmula de equivalência.

Tendo em vista o exposto, verifica-se que a fórmula prevista no artigo 2º do Projeto de Lei leva em consideração o valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial, bem como o valor do metro quadrado que recebe o potencial, multiplicado pelo coeficiente de aproveitamento de 1,5, o que leva a crer que a equivalência citada anteriormente será realizada.

<sup>2</sup> Furtado, Fernanda; Rabello, Sonia e Bacellar, Isabela, 2017. Transferência do Direito de Construir: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades. Disponível em: <<http://www.soniarabello.com.br/wp-content/uploads/2017/08/ESTRUTURA-LIVRO-TDC-Novo.pdf>>



CÂMARA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA  
Alameda Oscar Hey, 99 – Centro – CEP: 84261-640  
Fone: (42) 3272-1461 / Fax: (42) 3272-0147  
E-mail: [camara@telemacoborba.pr.leg.br](mailto:camara@telemacoborba.pr.leg.br)

Cabe destacar que não será objeto de análise deste parecer, o percentual estabelecido para o coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação da zona, corredor ou área, vez que este é determinado com base em estudos técnicos, os quais fogem da área de atuação desta Comissão.

Sendo assim, salvo melhor entendimento, desde que observadas as considerações realizadas, não se vislumbram óbices que impeçam o prosseguimento do referido Projeto.

É o parecer.

Telêmaco Borba, 09 de junho de 2022.

  
Anderson Antunes  
Presidente

  
Antonio Carlos Flenik  
Relator

  
Ezequiel Ligoski Betim

Vogal

TELÊMACO BORBA