



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

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>

**GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

### **PROJETO DE LEI Nº 016/2025**

09/05/2025

**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.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS QUE LHE SÃO CONFERIDAS ATRAVÉS DOS ARTIGOS 10 E 45 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO, SUBMETE A APRECIACÃO DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL O SEGUINTE PROJETO DE

#### **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,



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

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>

### GABINETE DO PREFEITO

Gestão 2025/2028

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 econômico, 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.



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

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>

**GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

### **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;

**§3º** Na hipótese de ser promulgado novo plano diretor, que permita a construção com mais de 5.000 m<sup>2</sup> 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, 09 de maio de 2025.

**JAISON RODRIGO MENDES**

Prefeito Municipal



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

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>

**GABINETE DO PREFEITO**

Gestão 2025/2028

À  
**CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL**  
Palácio Território do Iguaçu  
Laranjeiras do Sul - PR

Senhor Presidente e Senhores Vereadores,

Tem esta a finalidade de submeter à apreciação dos Nobres Vereadores o Projeto de Lei nº 016/2025 que **“REGULAMENTA A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL, NOS TERMOS DO ART. 126 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 55/2014 E EM CONFORMIDADE COM O ESTATUTO DA CIDADE (LEI FEDERAL Nº 10.257/2001), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para que nesta Egrégia Casa de Leis tenha trâmite legal, para sua aprovação.

O presente projeto de lei tem por finalidade regulamentar, no Município de Laranjeiras do Sul, o instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC), conforme previsto no art. 126 da Lei Complementar nº 55/2014 – Plano Diretor Municipal, e em consonância com os arts. 35 e 36 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Trata-se de mecanismo de política urbana moderno e amplamente reconhecido como instrumento de equilíbrio entre desenvolvimento econômico, proteção ambiental e justiça social.

A proposta reveste-se de especial relevância econômica e urbanística, considerando o atual estágio de desenvolvimento do Município, cuja população se aproxima dos 40 mil habitantes e cuja estrutura comercial e de serviços vem demonstrando demanda crescente por empreendimentos de maior porte, com edificações que superem o limite de 5.000 m<sup>2</sup> de área total edificável, hoje condicionado à elaboração obrigatória de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), sem regulamentação municipal efetiva quanto à operacionalização da TDC.

Decorridos mais de 11 anos da promulgação da Lei Complementar nº 55/2014, verifica-se que o Município ainda não disciplinou em norma própria as condições, critérios e procedimentos para aplicação da Transferência do Direito de Construir, o que tem impedido a utilização efetiva desse instrumento legalmente previsto.

Essa ausência de regulamentação tem gerado insegurança jurídica e ineficiência urbanística, limitando o aproveitamento racional do solo urbano e restringindo iniciativas privadas de relevante interesse público.

Sob o aspecto econômico, a proposta alinha-se com os princípios do livre exercício da atividade econômica e da liberdade de iniciativa, ambos assegurados pela Constituição Federal de 1988, nos termos dos arts. 1º, IV (valores sociais do trabalho e da livre iniciativa) e 170, caput e incisos II, III e IX, que definem a ordem econômica nacional como fundada na valorização do trabalho humano, na propriedade privada, na função social da propriedade e na defesa do desenvolvimento regional.

Ao permitir que imóveis urbanos que hoje possuem infraestrutura adequada, vocação comercial ou industrial consolidada e capacidade técnica comprovada possam receber potencial construtivo adicional oriundo de imóveis com restrições legais ou urbanísticas, cria-se um ambiente favorável ao investimento privado, à instalação de novos empreendimentos, à geração de emprego e à movimentação econômica local, sem onerar o erário.

O presente projeto ainda guarda plena harmonia com o princípio da função social da propriedade urbana (CF, art. 182, §2º), permitindo que imóveis atualmente subutilizados contribuam de forma indireta com o processo de adensamento controlado, revitalização de áreas centrais e recomposição do tecido urbano. Ao mesmo tempo, a proposta assegura a



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

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>

### GABINETE DO PREFEITO

Gestão 2025/2028

exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança nos casos legalmente previstos, respeitando a sustentabilidade urbana e a proteção ao interesse coletivo.

Sob o enfoque municipal, a regulamentação ora proposta encontra respaldo no próprio texto do art. 126 da Lei Complementar nº 55/2014, cuja eficácia plena está condicionada à edição de norma específica que disponha sobre:

- As zonas de incidência da TDC;
- As condições técnicas para sua autorização;
- A compatibilidade com o sistema viário, a infraestrutura básica e os parâmetros urbanísticos locais.

Em complemento, a proposta traz importante inovação jurídica ao prever, de forma expressa, a possibilidade de reversão da TDC em caso de surgimento de interesse público superveniente devidamente motivado, com preservação do contraditório e eventual compensação indenizatória ao particular afetado.

Tal previsão confere ao Município a flexibilidade necessária para preservar o equilíbrio urbano em situações excepcionais, ao mesmo tempo em que resguarda os direitos adquiridos e a segurança jurídica dos investidores.

Finalmente, destaca-se a inclusão da utilização da TDC para empreendimentos de interesse social, como programas de habitação popular e regularização fundiária de interesse social, garantindo que o instrumento também seja utilizado como ferramenta de inclusão social e combate às desigualdades urbanas.

Assim, o projeto ora apresentado não apenas cumpre uma obrigação legal do Município, há anos pendente, como também representa um avanço na modernização da política urbana local, tornando o município mais atrativo para investimentos, contribuindo para a formalização de postos de trabalho, a ampliação da arrecadação e a melhoria do ambiente urbano.

Diante do exposto e certo da conveniência deste Projeto de Lei, solicito que o mesmo seja apreciado por essa Casa Legislativa e, na oportunidade, reitero os meus protestos de admiração e apreço aos dignos componentes dessa Câmara Municipal.

Gabinete do Prefeito Municipal de Laranjeiras do Sul, em 09 de maio de 2025.

**JAISON RODRIGO MENDES**

Prefeito Municipal