



## Dados do Processo

**Tipo:** GERAL      **Nº:** 2415/2024      **Data:** 27/05/2024      **Senha Internet:** 76352  
**Requerente:** EXILAINE GASPAR      **Cadastro:**  
**Assunto:** PROJETOS DE LEI      **Proc.Ref.:**  
**Motivo Edição:**      **Motivo Exig:**  
**Observação:**  
**Digitação:** PROJETO (S) DE LEI Nº 071 a 081/2023 - PLANO DIRETOR

Situação	Status	Local	Data/Hora	Usuário
ABERTO	Recebido	69 - CÂMARA MUNICIPAL	29/05/2024 10:21:21	Ariane Jesuino
<b>Parecer:</b>				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	28/05/2024 07:52:55	Wanderley Ferreira
<b>Parecer:</b>				
ABERTO	Recebido	4 - Chefia de Gabinete -	28/05/2024 07:52:55	Wanderley Ferreira
<b>Parecer:</b>				
ABERTO	Encaminhado	4 - Chefia de Gabinete -	28/05/2024 07:45:50	Exilaine Gaspar
<b>Parecer:</b>				
ABERTO	Recebido	61 - Gabinete do (a)	27/05/2024 13:12:20	Exilaine Gaspar
<b>Parecer:</b>				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	27/05/2024 11:10:33	Exilaine Gaspar
<b>Parecer:</b>				
ABERTO	Aberto	61 - Gabinete do (a)	27/05/2024 11:10:33	Exilaine Gaspar
<b>Parecer:</b>				



**MUNICÍPIO DE  
SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA  
ESTADO DO PARANÁ**

São Sebastião da Amoreira, 27 de maio de 2024.

Ofício n.º 177/2024

**Ref.: Reencaminha PLs Plano Diretor**

Senhor Presidente:

Vimos através deste, encaminhar à Vossa Excelência, **EM REGIME DE URGÊNCIA**, reencaminhar os Projetos Complementares de Lei que tratam da revisão do Plano Diretor, para a devida apreciação dos Nobres Vereadores, desta Câmara Municipal, sendo:

071/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PLANO DIRETOR GERAL  
072/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PERÍMETRO URBANO  
073/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR ZONEAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO  
074/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO  
075/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SISTEMA VIÁRIO  
076/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE OBRAS  
077/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE POSTURA  
078/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR  
079/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA  
080/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO DIREITO DE PREEMPÇÃO  
081/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Renovamos na oportunidade a Vossa Excelência, protestos de admiração e apreço.

Atenciosamente,

**EXILAINE GASPAR**  
*Prefeita Municipal*

*Ex.º Senhor*

**JOSÉ APARECIDO BRAGA**  
DD. Presidente, da Câmara Municipal  
São Sebastião da Amoreira – Paraná

**GABINETE DA PREFEITA**

Rua Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone/Fax: (43) 3265-8300.  
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: [www.amoreira.pr.gov.br](http://www.amoreira.pr.gov.br) CNPJ: 76.290.659/0001-91



# MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA ESTADO DO PARANÁ

## MENSAGEM JUSTIFICATIVA PROJETOS DE LEI COMPLEMENTARES

**Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores.**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

É com elevada honra que reencaminhamos para análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores dessa Colenda Casa os Projetos de Lei que tratam da revisão do Plano Diretor Participativo do Município de São Sebastião da Amoreira.

Preliminarmente, esclarece-se que o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), em seu § 3º do artigo 40, determina a revisão dos Planos Diretores periodicamente, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, observando, para sua validade, o mesmo procedimento adotado para elaboração do Plano Diretor.

A solicitação de análise em regime de urgência se deve primeiramente de Projetos que já foram encaminhados em 2023 e em segundo pela necessidade de o município cadastrar o Novo Plano no Ministérios das Cidades.

ANTE O EXPOSTO, e considerando tudo que mais consta, é que colocamos as presentes proposições à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, e data vênua, esperamos que seja em plenário o projeto discutido, votado e aprovado com o costumeiro acerto de Vossas Excelências.

Atenciosamente,

**EXILAINE GASPAR**  
*Prefeita Municipal*

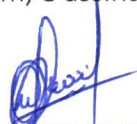
---

**GABINETE DA PREFEITA**

Rua Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone/Fax: (43) 3265-8300.  
e-mail: [pmssa@amoreira.pr.gov.br](mailto:pmssa@amoreira.pr.gov.br) Site: [www.amoreira.pr.gov.br](http://www.amoreira.pr.gov.br) CNPJ: 76.290.659/0001-91

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15

Ata de Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Sebastião da Amoreira – CMDU, nº 003/2024. Aos vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, às 15h00min, na Câmara Municipal de vereadores de São Sebastião da Amoreira, reuniram-se os conselheiros abaixo relacionados, para tratar dos seguintes assuntos: a) Projeto de Lei nº 033/2024, que trata sobre Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de São Sebastião da Amoreira, Paraná, em conformidade com a LEI FEDERAL 13.465/2017/; b) Plano Diretor 2023; c) Conferência Municipal das Cidades . Usando a Palavra o Presidente Valter Henrique Braga agradeceu a presença de todos e passou a tratar dos assuntos em pauta. Foi apresentado a alteração realizada no Projeto de Lei nº 033/2024 conforme audiência pública realizada. PARECER: FAVORÁVEL. Em seguida foi tratado da Conferência das Cidades, que devemos realizar até 30 de junho; foi apresentado a proposta de realizar no dia 12 de junho de 2024. PARECER: FAVORÁVEL. Dando continuidade foi apresentado os Projetos de Leis revisados referente ao Plano Diretor 2023. PARECER: FAVORÁVEL. Sem mais assuntos para tratar, encerrou-se esta reunião, sendo que esta ata foi lavrada por mim, e assinada por todos os conselheiros presentes.



**VALTER HENRIQUE BRAGA**  
Presidente



**WALTON HONÓRIO DA SILVA**  
Vice-Presidente



**WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO**  
Secretário



**ELIZEU AUGUSTO DA SILVA**  
Membro



**EDUARDO H. BALTIUSCH DE GOIS**  
Membro



**IVAN SATIHIRO TAGAMI**  
Membro

**BRUNA SIQUEIRA DA SILVA**  
Vice-Secretária

**EDUARDO H. DE OLIVEIRA**  
Membro

**SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA**  
Membro



**ANGELA MARIA DE LIMA SILVA**  
Membro





---

Secretaria das Cidades - SECID  
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

# *Revisão do Plano Diretor Municipal*

## *São Sebastião da Amoreira*

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DAS CIDADES

EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Secretário

MARCIO JULIANO MARCOLINO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE

EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Superintendente

CAMILA MILEKE SCUCATO Superintendente Executiva

JOSÉ ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças

ALBARI ALVES DE MEDEIROS Diretor de Operações

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador Operacional

CARLO ANDRÉ MELLO HAKIM Coordenador de Recursos Humanos

FABIO ANDERSON MIGUEL Coordenador Financeiro

FERNANDO DOMINGUES CAETANO Coordenador de Estudos e Captação de Recursos

FLAVIO LUIZ SAUERBRONN Coordenador Administrativo

LEANDRO VICTORINO DE MOURA Coordenador de Tecnologia da Informação

VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

## **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA**

Prefeito Exilaine Gaspar

**SUPERVISÃO**

**Serviço Social Autônomo PARANACIDADE**

**Diretoria de Operações**



---

Secretaria das Cidades - SECID  
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

# ***Revisão do Plano Diretor Municipal***

## ***São Sebastião da Amoreira***

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 043/2021

REF.: CONCORRÊNCIA Nº 01/2020

Maio/2023



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA - PR**

**ANTEPROJETO DE LEI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA - ME**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA – PR**

**EXILAINE GASPAR**  
PREFEITA MUNICIPAL



---

**EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA**



# LÍDER ENGENHARIA & GESTÃO DE CIDADES

**LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES – LTDA**

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210.

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

[www.liderengenharia.eng.br](http://www.liderengenharia.eng.br)



---

## **EQUIPE TÉCNICA**

### **Osmani Vicente Jr.**

Arquiteto e Urbanista

CAU A23196-7

Especialista em Gestão Ambiental para Municípios

### **Robson Ricardo Resende**

Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA – SC 99639-2

### **Daniel Mazzini Ferreira Vianna**

Arquiteto e Urbanista

CAU 89.230-0

### **Paulo Guilherme Fuchs**

Administrador

CRA/SC 21705

### **Roney Felipe Moratto**

Geógrafo

CREA /PR 149.021/D

### **Paula Evaristo dos Reis de Barros**

Advogada

OAB/MG 107.935

### **Solange Passos Genaro**

Assistente Social

### **Tito Sampaio Matos**

Arquiteto e Urbanista

### **Victor Kennedy Lisboa Jorge**

Arquiteto e Urbanista



---

## **EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**

### **COORDENAÇÃO**

**Jean Carlos da Silva**

Arquiteto e Urbanista, Diretor de Obras e Urbanismo

### **EQUIPE**

**Ivan Satihiro Tagami**

Engenheiro Civil;

**Ubiratan Toncovitch Junior**

Contador;

**Edney Marcelo Santos**

Procurador Jurídico;

**Walton Honório da Silva**

Chefe do Departamento de Urbanismo;

**Elizeu Augusto da Silva**

Estagiário de Engenharia Civil;

**Romulo Ricardo Janoni Soares**

Chefe do Setor da Educação e Cultura;

**Suelen Angela Justino dos Santos**

Secretária de Assistência Social;

**Eduardo Baltrush de Gois**

Engenheiro Agrônomo;

**Glaucia Yuri Kogio Takasumi**

Secretária de Saúde;

**Wanderley Ferreira Figueiredo**

Chefe de Gabinete;

**Eva Rodrigues da Costa**

Controlador Interno;

**Renan Henrique Braga**

Secretário de Esportes;

**Gustavo Vaz**

Chefe do Setor de Esportes;

**Genito Severino dos Santos**

Secretário de Obras, Transporte e Urbanismo.



---

## LEI COMPLEMENTAR Nº 078, DE 31 DE JULHO DE 2023.

**SÚMULA:** Dispõe sobre a regulamentação da Transferência do Direito de Construir de acordo com a Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal de São Sebastião da Amoreira/PR e dá outras providências.

O Poder Legislativo de São Sebastião da Amoreira, o Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei dispõe sobre a regulamentação e aplicação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir, conforme:

- I. artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- II. artigos 53 ao 61 da Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal de São Sebastião da Amoreira/PR.

**Art. 2º.** A Transferência do Direito de Construir possibilita ao Município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos, bem como à preservação de áreas significativas e de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

**Art. 3º.** A Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicada em todas as zonas do município, exceto na Zona de Proteção Integral – ZPI e na Zona de Ocupação Especial - ZOE, seguindo demarcações da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e mediante autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



**§1º.** A Transferência do Direito de Construir deverá respeitar as limitações dos parâmetros urbanísticos especificado na zona para as quais está sendo realizada a transferência, seguindo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**§2º.** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outras imóveis os lotes em que o Coeficiente de Aproveitamento Básico possa ser ultrapassado, situados nas zonas descritas no *caput*.

**Art. 4º.** Os imóveis enquadrados como passíveis de transferência poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo máximo.

**Art. 5º.** Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 6º.** O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

- I. Preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II. Regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III. Estabelecimento de praças e parques municipais;
- IV. Implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

**Art. 7º.** A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previsto no artigo anterior.



---

**Art. 8º.** A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente, por meio de:

- I. Expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei;
- II. Expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei.

**Art. 9º.** A transferência do potencial construtivo será averbada no Cartório de Imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

**Art. 10.** No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter, além do disposto no artigo anterior, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

**Art. 11.** O potencial construtivo a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação das Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente.

**Art. 12.** O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios definidos na Planta Genérica de Valores (PGV) atualizada, utilizados na apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).



**Art. 13.** O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

**Art. 14.** A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

$$A_{Cr} = V_{tc} \div C_{Ac} \times C_{Ar} \div V_{tr} \times A_{tc}$$

**Parágrafo único.** Considera-se por:

$A_{Cr}$ , sendo a área construída a ser recebida;

$V_{tc}$ , o valor do  $m^2$  do terreno cedente determinado pela PGV;

$A_{Tc}$ , sendo a área do terreno cedente;

$V_{tr}$ , o valor do  $m^2$  do terreno receptor determinado pela PGV;

$C_{Ac}$ , sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno cedente;

$C_{Ar}$ , sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno receptor.

**Art. 15.** Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

$$A_{Cr} = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$$

**§1º.** Considera-se por:

$A_{Cr}$ , sendo a área construída a ser recebida;

$VVI$ , sendo o valor venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente;

$Vtr$ , como o valor do  $m^2$  do terreno receptor determinado pela PGV no exercício correspondente;

$C_{Ar}$ , sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno receptor;

$Fi$ , como o fator de incentivo à doação.



---

**§2º.** O fator de incentivo à doação (Fi) será determinado de acordo com os incisos seguintes seguindo parecer da Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente:

- a) 1,5 (um vírgula cinco) quando for de grande interesse para administração a doação;
- b) 1,0 (um) quando for de interesse para administração a doação;
- c) 0,5 (zero vírgula cinco) quando não for de interesse para administração a doação.

**Art. 16.** Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário

São Sebastião da Amoreira, 31 de julho de 2023.

**EXILAINE GASPAR**  
PREFEITA MUNICIPAL

**CONSULTORIA CONTRATADA**  
Líder Engenharia e Gestão de Cidades - LTDA

**COORDENAÇÃO GERAL**

Osmani J. Vicente Júnior  
Arquiteto e Urbanista, CAU A23196-7

**EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA**

Carmen Cecília Marques Minardi de Oliveira  
Economista, CORECON SP nº 36716

Paula Evaristo dos Reis Ferraz de Barros  
Advogada, OAB/MG nº 107935

Robson Ricardo Resende  
Sócio Diretor/Engenheiro Sanitarista e Ambiental, CREA/SP nº 5069666179

Daniel Mazzini Ferreira Vianna  
Arquiteto e Urbanista, CAU SP nº A107402-4

Larissa de Souza Correia  
Cartógrafa, CREA/PR nº 119410/D

Renan Abdala Garcia de Mello  
Facilitador, OAB/SP nº 287222

Tito Sampaio Matos  
Arquiteto e Urbanista

Victória Malta Canello  
Arquiteta e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge  
Arquiteto e Urbanista

Anaile Moreira Fernandes  
Arquiteta e Urbanista

**EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**  
Decreto Municipal nº 118/2021

**COORDENAÇÃO**

## **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Decreto Municipal nº 115/2021.

### **Representantes de entidades governamentais:**

Titular: WALTER ARASE

Suplente: EDUARDO HENRIQUE BALTRUSCH DE GOIS

Titular: WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO

Suplente: SUELEN ANGELA JUSTINO DOS SANTOS

Titular: IVAN SATIHIRO TAGAMI

Suplente: JEAN CARLOS DA SILVA

Titular: WALTON HONÓRIO DA SILVA

Suplente: GENITO SEVERINO DOS SANTOS

Titular: RÔMULO RICARDO JANONI SOARES

Suplente: FRANCISCA BARBOSA DA SILVA BUENO

### **Representantes de entidades não governamentais:**

Titular: EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA

Suplente: ANTONIO MIGUEL

Titular: ADEMAR SHIGEO TAO

Suplente: GUILHERME YOSHITERU IMOTO

Titular: FLÁVIO TANAKA

Suplente: ROBERTO CARLOS DA SILVA

Titular: ROMILDA DE FÁTIMA DA SILVA RAMALHO

Suplente: ANDRE PAYEIUR

Titular: SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA

Suplente: SILMARA FERREIRA BRAGA MASHIMA

Titular: ANTONIO HONÓRIO DOS SANTOS

Suplente: LUIZ FERNANDES

### **SUPERVISÃO SECID/PARANACIDADE**

Arquiteta Maria Inês Terbeck

Analista de Desenvolvimento Municipal - CPR

Giovanna de Oliveira Pinto

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR

Aline Popovicz Antunes da Rosa

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR

Ordem	Nome Documento	Usuário	Data Envio	Assinaturas	Assinaturas Pendentes
1	OFÍCIO nº 177-2024 REENCAMINHA PROJETOS PLANO DIRETOR assinado.pdf	***540129**	28/05/2024 14:35	0	0
2	Ata de Reunião CMDU 24-05-2024.pdf	***540129**	28/05/2024 07:47	0	0
3	Anotações (1).zip	***540129**	28/05/2024 07:49	0	0
4	071-2023 Projeto de Lei - Plano Diretor assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
5	072-2023 - Perimetro Urbano assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
6	073-2023 - Projeto de Lei Zoneamento, Uso e Ocupação assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
7	074 -2023 - Projeto de Lei - Parcelamento do Solo assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
8	075-2023 - Projeto de Lei - Sistema Viário assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
9	076- 2023 - Projeto de Lei - Código de Edificações e Obras assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
10	077-2023 - Projeto de Lei - Código de Posturas assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
11	078-2023 - Projeto de Lei - Regulamentação da Transferência do Direito de Construir ass.pdf	***540129**	05/06/2024 13:26	0	0
12	079-2023 - Projeto de Lei Regulamentação de Outorga Onerosa assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
13	080-2023 - Projeto de Lei Regulamentação do Direito de Preempção assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0
14	081-2023 - Projeto de Lei Regulamentação do EIV assinado.pdf	***902479**	27/05/2024 11:10	0	0



---

Secretaria das Cidades - SECID  
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

# *Revisão do Plano Diretor Municipal*

## *São Sebastião da Amoreira*

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DAS CIDADES

EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Secretário

MARCIO JULIANO MARCOLINO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE

EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Superintendente

CAMILA MILEKE SCUCATO Superintendente Executiva

JOSÉ ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças

ALBARI ALVES DE MEDEIROS Diretor de Operações

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador Operacional

CARLO ANDRÉ MELLO HAKIM Coordenador de Recursos Humanos

FABIO ANDERSON MIGUEL Coordenador Financeiro

FERNANDO DOMINGUES CAETANO Coordenador de Estudos e Captação de Recursos

FLAVIO LUIZ SAUERBRONN Coordenador Administrativo

LEANDRO VICTORINO DE MOURA Coordenador de Tecnologia da Informação

VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

## **MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA**

Prefeito Exilaine Gaspar

**SUPERVISÃO**

**Serviço Social Autônomo PARANACIDADE**

**Diretoria de Operações**



---

Secretaria das Cidades - SECID  
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

# ***Revisão do Plano Diretor Municipal***

## ***São Sebastião da Amoreira***

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 043/2021

REF.: CONCORRÊNCIA Nº 01/2020

Maio/2023



---

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA - PR**

**ANTEPROJETO DE LEI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**EMPRESA LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES LTDA - ME**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA – PR**

**EXILAINE GASPAR**  
PREFEITA MUNICIPAL



---

**EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA**



# LÍDER ENGENHARIA & GESTÃO DE CIDADES

**LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES – LTDA**

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210.

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

[www.liderengenharia.eng.br](http://www.liderengenharia.eng.br)



---

## **EQUIPE TÉCNICA**

### **Osmani Vicente Jr.**

Arquiteto e Urbanista

CAU A23196-7

Especialista em Gestão Ambiental para Municípios

### **Robson Ricardo Resende**

Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA – SC 99639-2

### **Daniel Mazzini Ferreira Vianna**

Arquiteto e Urbanista

CAU 89.230-0

### **Paulo Guilherme Fuchs**

Administrador

CRA/SC 21705

### **Roney Felipe Moratto**

Geógrafo

CREA /PR 149.021/D

### **Paula Evaristo dos Reis de Barros**

Advogada

OAB/MG 107.935

### **Solange Passos Genaro**

Assistente Social

### **Tito Sampaio Matos**

Arquiteto e Urbanista

### **Victor Kennedy Lisboa Jorge**

Arquiteto e Urbanista



---

## **EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**

### **COORDENAÇÃO**

**Jean Carlos da Silva**

Arquiteto e Urbanista, Diretor de Obras e Urbanismo

### **EQUIPE**

**Ivan Satihiro Tagami**

Engenheiro Civil;

**Ubiratan Toncovitch Junior**

Contador;

**Edney Marcelo Santos**

Procurador Jurídico;

**Walton Honório da Silva**

Chefe do Departamento de Urbanismo;

**Elizeu Augusto da Silva**

Estagiário de Engenharia Civil;

**Romulo Ricardo Janoni Soares**

Chefe do Setor da Educação e Cultura;

**Suelen Angela Justino dos Santos**

Secretária de Assistência Social;

**Eduardo Baltrush de Gois**

Engenheiro Agrônomo;

**Glaucia Yuri Kogio Takasumi**

Secretária de Saúde;

**Wanderley Ferreira Figueiredo**

Chefe de Gabinete;

**Eva Rodrigues da Costa**

Controlador Interno;

**Renan Henrique Braga**

Secretário de Esportes;

**Gustavo Vaz**

Chefe do Setor de Esportes;

**Genito Severino dos Santos**

Secretário de Obras, Transporte e Urbanismo.



---

## LEI COMPLEMENTAR Nº 078, DE 31 DE JULHO DE 2023.

**SÚMULA:** Dispõe sobre a regulamentação da Transferência do Direito de Construir de acordo com a Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal de São Sebastião da Amoreira/PR e dá outras providências.

O Poder Legislativo de São Sebastião da Amoreira, o Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Esta Lei dispõe sobre a regulamentação e aplicação do instrumento urbanístico Transferência do Direito de Construir, conforme:

- I. artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- II. artigos 53 ao 61 da Lei de Revisão do Plano Diretor Municipal de São Sebastião da Amoreira/PR.

**Art. 2º.** A Transferência do Direito de Construir possibilita ao Município transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos, bem como à preservação de áreas significativas e de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

**Art. 3º.** A Transferência do Direto de Construir poderá ser aplicada em todas as zonas do município, exceto na Zona de Proteção Integral – ZPI e na Zona de Ocupação Especial - ZOE, seguindo demarcações da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e mediante autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



**§1º.** A Transferência do Direito de Construir deverá respeitar as limitações dos parâmetros urbanísticos especificado na zona para as quais está sendo realizada a transferência, seguindo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**§2º.** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outras imóveis os lotes em que o Coeficiente de Aproveitamento Básico possa ser ultrapassado, situados nas zonas descritas no *caput*.

**Art. 4º.** Os imóveis enquadrados como passíveis de transferência poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo máximo.

**Art. 5º.** Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 6º.** O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

- I. Preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II. Regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III. Estabelecimento de praças e parques municipais;
- IV. Implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

**Art. 7º.** A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previsto no artigo anterior.



---

**Art. 8º.** A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente, por meio de:

- I. Expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei;
- II. Expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei.

**Art. 9º.** A transferência do potencial construtivo será averbada no Cartório de Imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

**Art. 10.** No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter, além do disposto no artigo anterior, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

**Art. 11.** O potencial construtivo a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação das Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente.

**Art. 12.** O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial, será avaliado com base nos critérios definidos na Planta Genérica de Valores (PGV) atualizada, utilizados na apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).



**Art. 13.** O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

**Art. 14.** A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

$$Acr = Vtc \div CAc \times CAr \div Vtr \times Atc$$

**Parágrafo único.** Considera-se por:

ACr, sendo a área construída a ser recebida;

Vtc, o valor do m<sup>2</sup> do terreno cedente determinado pela PGV;

ATc, sendo a área do terreno cedente;

Vtr, o valor do m<sup>2</sup> do terreno receptor determinado pela PGV;

CAc, sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno cedente;

CAr, sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno receptor.

**Art. 15.** Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

$$ACr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$$

**§1º.** Considera-se por:

ACr, sendo a área construída a ser recebida;

VVI, sendo o valor venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente;

Vtr, como o valor do m<sup>2</sup> do terreno receptor determinado pela PGV no exercício correspondente;

CAr, sendo o coeficiente de aproveitamento do terreno receptor;

Fi, como o fator de incentivo à doação.



---

**§2º.** O fator de incentivo à doação (Fi) será determinado de acordo com os incisos seguintes seguindo parecer da Secretaria de Urbanismo, Agricultura e Meio Ambiente:

- a) 1,5 (um vírgula cinco) quando for de grande interesse para administração a doação;
- b) 1,0 (um) quando for de interesse para administração a doação;
- c) 0,5 (zero vírgula cinco) quando não for de interesse para administração a doação.

**Art. 16.** Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário

São Sebastião da Amoreira, 31 de julho de 2023.

**EXILAINE GASPAR**  
PREFEITA MUNICIPAL

**CONSULTORIA CONTRATADA**  
Líder Engenharia e Gestão de Cidades - LTDA

**COORDENAÇÃO GERAL**

Osmani J. Vicente Júnior  
Arquiteto e Urbanista, CAU A23196-7

**EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA**

Carmen Cecília Marques Minardi de Oliveira  
Economista, CORECON SP nº 36716

Paula Evaristo dos Reis Ferraz de Barros  
Advogada, OAB/MG nº 107935

Robson Ricardo Resende  
Sócio Diretor/Engenheiro Sanitarista e Ambiental, CREA/SP nº 5069666179

Daniel Mazzini Ferreira Vianna  
Arquiteto e Urbanista, CAU SP nº A107402-4

Larissa de Souza Correia  
Cartógrafa, CREA/PR nº 119410/D

Renan Abdala Garcia de Mello  
Facilitador, OAB/SP nº 287222

Tito Sampaio Matos  
Arquiteto e Urbanista

Victória Malta Canello  
Arquiteta e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge  
Arquiteto e Urbanista

Anaile Moreira Fernandes  
Arquiteta e Urbanista

**EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**  
Decreto Municipal nº 118/2021

**COORDENAÇÃO**

Jean Carlos da Silva

**EQUIPE**

Ivan Satihiro Tagami

Ubiratan Toncovitch Junior

Edney Marcelo Santos

Walton Honório da Silva

Elizeu Augusto da Silva

Romulo Ricardo Janoni Soares

Suelen Anaela Justino dos Santos

Eduardo Baltrush de Gois

Glauca Yuriko Kogio Takasumi

Wanderley Ferreira Figueiredo

Eva Rodrigues da Costa

Renan Henrique Braga

Gustavo Vaz

Genito Severino dos Santos

## **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Decreto Municipal nº 115/2021.

### **Representantes de entidades governamentais:**

Titular: WALTER ARASE

Suplente: EDUARDO HENRIQUE BALTRUSCH DE GOIS

Titular: WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO

Suplente: SUELEN ANGELA JUSTINO DOS SANTOS

Titular: IVAN SATIHIRO TAGAMI

Suplente: JEAN CARLOS DA SILVA

Titular: WALTON HONÓRIO DA SILVA

Suplente: GENITO SEVERINO DOS SANTOS

Titular: RÔMULO RICARDO JANONI SOARES

Suplente: FRANCISCA BARBOSA DA SILVA BUENO

### **Representantes de entidades não governamentais:**

Titular: EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA

Suplente: ANTONIO MIGUEL

Titular: ADEMAR SHIGEO TAO

Suplente: GUILHERME YOSHITERU IMOTO

Titular: FLÁVIO TANAKA

Suplente: ROBERTO CARLOS DA SILVA

Titular: ROMILDA DE FÁTIMA DA SILVA RAMALHO

Suplente: ANDRE PAYEIUR

Titular: SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA

Suplente: SILMARA FERREIRA BRAGA MASHIMA

Titular: ANTONIO HONÓRIO DOS SANTOS

Suplente: LUIZ FERNANDES

### **SUPERVISÃO SECID/PARANACIDADE**

Arquiteta Maria Inês Terbeck

Analista de Desenvolvimento Municipal - CPR

Giovanna de Oliveira Pinto

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR

Aline Popovicz Antunes da Rosa

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR