



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 10643 / 2024

“Altera a Lei nº 2.236, de 22 de dezembro de 2023”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, APROVOU, E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Altera-se a Lei nº 2.236 de 22 de dezembro de 2023 para que passe a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 2º**.....

.....
Cb: Coeficiente de aproveitamento básico 1,3;

.....
Art. 4º

TABELA DE ÍNDICE DO FATOR DE PLANEJAMENTO

Sigla	Zoneamento	Uso Permitido	Coeficiente de Aproveitamento			Coeficiente de Aproveitamento excedente com Outorga	Fator de Planejamento (Fp)	Fator de Planejamento com Fachada Ativa (FpFA)
			CMIN	CB	CMÁX			
ZR1	Zona Residencial 1	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
ZR2	Zona Residencial 2	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	1,0	1,0	0	NA	NA
		Comércio e Serviços Vicinal e Local	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
ZR3	Zona Residencial 3	Unifamiliar	0,2	1,4	1,4	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	1,0	1,0	0	NA	NA
		Comércio e Serviços Vicinal e Local	0,2	1,4	1,4	0	NA	NA
ZC1	Zona Comercial 1	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	3,0	4,0	1,00	0,60	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	3,0	4,5	1,50	1,50	0,75
ZC2	Zona	Unifamiliar	0,2	1,8	1,8	0	0	NA



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

	Comercial 2	Multifamiliar	0,2	1,5	2,0	0,50	0,30	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2,5	3,5	1,00	1,00	0,50
ZCA	Zona Comercial Adensada	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	5	6	1,00	0,90	0,45
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	5	7	2,00	2,00	1,00
ZS1	Zona Serviço 1	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	4,0	5,0	1,00	0,90	0,45
		Comercio e Serviços Setoriais e Gerais	0,2	5,0	6,0	1,00	2,00	1,00
ZS2	Zona Serviço 2	Unifamiliar	0,2	2,0	2,0	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	2,0	3,0	1,00	0,60	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2,0	3,0	1,00	1,20	0,60
ZS3	Zona Serviço 3	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	0	NA
		Multifamiliar	0,2	1,5	2,5	1,00	0,30	0,30
		Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2	3	1,00	1,00	0,50
ZS3*	Zona Serviço 3*	Comercio e Serviços Setoriais	0,2	2	3	1,00	1,00	0,50
ZRE C	Zona de Recuperação	Unifamiliar	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
		Multifamiliar	0,2	1,0	1,0	0	NA	NA
		Comércio e Serviços Vicinal e Local	0,2	1,2	1,2	0	NA	NA
ZI	Zona Industrial	Indústrias e Comércio e Serviços Gerais	0,2	1,6	1,6	0	NA	NA
ZEI	Zona Exclusivamente Industrial	Indústrias	0,2	1,6	1,6	0	NA	NA

CMIN – coeficiente mínimo;

CB – Coeficiente Básico;

CMAx – Coeficiente máximo alcançado com o excedente com outorga;

Fp – Fator de Planejamento;

FpFA – Fator de Planejamento em edificações com Fachadas Ativas.

NA – Não se aplica

.....

Art. 12-A Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, previsto nos termos do Art. 35 do Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) e do Art. 85 do Plano Diretor de Primavera do Leste (Lei Municipal 2.061/2022), observando as disposições, condições e parâmetros previstos nessa Lei, para vis de viabilizar:



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou obras de interesse local de grande impacto executados pela administração pública como aeroportos, parques públicos e estádios;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

Art. 12-B *A transferência se dará mediante a emissão de Certidão de Crédito de Potencial Construtivo, que será emitida Pela Secretaria de Governo ou Secretaria de Fazenda e terá valor correspondente à diferença entre o potencial construtivo original e o potencial construtivo remanescente após a intervenção administrativa.*

Parágrafo único. *O potencial construtivo passível de transferência será de 100% (cem por cento) do valor do metro quadrado apurado pela comissão de avaliação imobiliária instituída pelo § 5º do Art. 210 do Código Tributário Municipal.*

Art. 12-C *A Certidão de Crédito de Potencial Construtivo poderá ser utilizada para:*

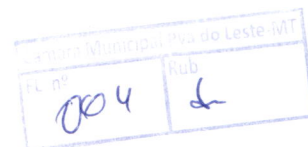
I - Aquisição de potencial construtivo adicional em outros imóveis localizados no Município, desde que compatível com o Plano Diretor e com as diretrizes urbanísticas vigentes, respeitando-se as normas de zoneamento, coeficientes de aproveitamento e uso do solo;

II – Somente em áreas e zonas especificadas por regulamento ou que tenha cota de potencial construtivo disponível;

III - Transferência do crédito a terceiros, observando-se os requisitos legais para a cessão de direitos.

Art. 12-D *A emissão da Certidão se dará, mediante requerimento, nas seguintes condições:*

I - A Certidão será emitida com base em laudo técnico elaborado por Fiscais de Obras e Posturas, engenheiros ou arquitetos credenciados pelo Município, que avaliarão o impacto da restrição no potencial construtivo do imóvel afetado.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

II - O prazo para emissão da Certidão de Crédito de Potencial Construtivo será de 30 (trinta) dias a partir do protocolo do pedido e dos documentos necessários.

III - O crédito gerado poderá ser fracionado, permitindo a emissão de mais de uma certidão para diferentes parcelas de um mesmo imóvel.

IV - O crédito terá validade de 5 (cinco) anos a partir da emissão da certidão, podendo ser prorrogado por igual período mediante nova avaliação e solicitação fundamentada.

V - O valor do crédito que for consignado na Certidão de Crédito de Potencial Construtivo não será passível de atualização, salvo por nova avaliação na forma do Inciso anterior.

VI - O vencimento da Certidão de Crédito de Potencial Construtivo que não for utilizada em seu prazo, não impede a emissão de nova Certidão para a mesma área.

Art. 12-EO *titular poderá utilizar o crédito para compensação de 100% do valor devido em relação à outorga onerosa, desde que respeitadas as normas de zoneamento e planejamento urbano.*

Art. 12-FA *Certidão poderá ser transferida a terceiros mediante termo de cessão, protocolado junto à Secretaria de Fazenda. É permitida a acumulação de certidões para aplicação em um único empreendimento, desde que sejam respeitados os parâmetros e limites urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal.*

§ 1º. *A transferência da Certidão de Crédito de Potencial Construtivo se dará por instrumento público, e deverá ser averbado na matrícula correspondente ao imóvel cedente, no Cartório de Registro de Imóveis.*

§ 2º. *O uso do crédito será condicionado ao cumprimento das normas de zoneamento e planejamento urbano.*

§ 3º. *São passíveis de receber o potencial construtivo transferido, até o limite do potencial construtivo máximo, os imóveis localizados em áreas já urbanizadas e onde o coeficiente de aproveitamento máximo for superior a 1,0 (um), desde que não esteja localizado em uma ZEIS.*



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

§ 4º. *Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma área atingida pela perda de Potencial Construtivo Passível de Transferência.*

§ 5º. *No caso de lotes com frente para distintas faces de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado no cadastro de valores de terreno para fins de outorga onerosa tanto para a emissão da Certidão, quanto para a utilização do crédito.*

§ 6º. *A Certidão de Crédito de Potencial Construtivo não poderá ser utilizada para compensar áreas sujeitas a restrições ambientais, como áreas de preservação permanente.*

Art. 12-GA *Secretaria de Fazenda será responsável por manter um controle rigoroso das certidões emitidas, transferências realizadas e compensações feitas, garantindo transparência e legalidade no processo.*

Art. 12-H *A emissão de Certidão de Crédito de Potencial Construtivo poderá ser regulamentada por Decreto.”*

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Em 05 de dezembro de 2.024.

LEONARDO TADEU
BORTOLIN:33205304888

LEONARDO TADEU BORTOLIN
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por LEONARDO TADEU
BORTOLIN:33205304888
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=21684498000129, ou=presencial, cn=LEONARDO TADEU BORTOLIN:33205304888
Dados: 2024.12.05 12:24:55 -04'00'

DVMM/ELO.



MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE – MT

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 1.643 /2024.

Senhor Presidente,

Ilustres Vereadores,

Ao cumprimentá-los nesta oportunidade, vimos encaminhar para apreciação dessa Colenda Câmara de Vereadores o presente projeto de lei, buscando a necessária autorização legislativa para aprovar matéria que ALTERA A LEI Nº 2.236, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2023.

O presente Projeto de Lei corrige falhas pontuais da lei vigente, e se adequa ao disposto na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, bem como, o Capítulo VII do Plano Diretor de Primavera do Leste (Lei Municipal nº 2.061 de 19 de abril de 2022), notadamente no Art. 85.

Ainda, é de interesse do Município de Primavera do Leste, visando à viabilização da gestão municipal, ao desenvolvimento ordenado do município e à conservação do patrimônio cultural local. A criação da Certidão de Crédito de Potencial Construtivo busca assegurar que proprietários de imóveis que tenham sofrido prejuízos de potencial construtivo devido a atos da administração pública sejam compensados de forma justa.

A Certidão permitirá que o proprietário utilize o crédito de potencial construtivo em novos empreendimentos, promove a justiça urbana e fortalece a segurança jurídica, possibilitando que o Município execute obras e intervenções sem desrespeitar o direito de propriedade.

Além disso, o Projeto de Lei incentiva a preservação do patrimônio cultural e cria um instrumento eficaz para compensar restrições urbanísticas impostas em prol da conservação de áreas históricas ou culturais.

Na certeza de contarmos com a colaboração dos nobres Vereadores para a aprovação por unanimidade, manifesto votos de elevada estima e distinguida consideração.

Primavera do Leste – MT, 05 de dezembro de 2024.

LEONARDO TADEU

BORTOLIN:33205304888

LEONARDO TADEU BORTOLIN

Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por LEONARDO TADEU BORTOLIN:33205304888
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB
e=CPF_A3, ou=LEI BRANCO, ou=21684498000129, ou=presencial,
cn=LEONARDO TADEU BORTOLIN:33205304888
Dados: 2024.12.05 12:25:18 -04'00'