PROJETO DE LEI Nº 4.610, DE 19 DE AGOSTO DE 20243

Dispõe sobre a transferência do direito de construir no Município de Timóteo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TIMÓTEO aprova:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o instituto urbanístico da Transferência do Direito de Construir – TDC no Município de Timóteo e dá outras providências.

Art. 2º A Transferência do Direito de Construir – TDC consiste na autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique conforme critérios estabelecidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. A transferência total ou parcial do direito de construir também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal como forma de indenização nas desapropriações, mediante anuência do proprietário.

Art. 3º A transferência total ou parcial de potencial construtivo também pode ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações de imóveis destinadas a:

I - preservação, quando for considerado de interesse do patrimônio material e imaterial;

II - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III - implantação de praças e parques municipais;

IV - implantação de equipamentos comunitários;

V - melhoramentos em infraestrutura municipal de saneamento básico ou drenagem pluvial;

VI - ampliação e redimensionamento do sistema viário.

§ 1º A autorização para a TDC poderá ficar condicionada à doação do imóvel ao Município, conforme a destinação da transferência.

§ 2º Nos casos em que a TDC estiver condicionada à doação do imóvel ao Município, esta deverá ser feita por instrumento público a ser transcrito em Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ao Município, inclusive quanto ao pagamento de tributos, tarifas, preços públicos, dentre outros, decorrentes desta transferência.

§ 3º No caso dos imóveis destinados à preservação, quando for considerado de interesse do patrimônio material e imaterial, os proprietários poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo órgão municipal competente.

§ 4º Os imóveis doados ao Município, nos casos citados neste artigo, poderão transferir o correspondente ao valor do imóvel, conforme avaliação realizada pelo órgão municipal competente.

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, contratos e consórcios com outros entes federados, para a consecução dos objetivos e diretrizes definidos nesta Lei, viabilizando a transferência de potencial construtivo intermunicipal.

Art. 5º O imóvel apto a transferir potencial construtivo é aquele considerado, pelo órgão municipal competente, como de relevância histórica, cultural, social, ambiental ou estratégica, observados os parâmetros estabelecidos no Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. A TDC poderá ser realizada para o mesmo imóvel de origem, desde que este não tenha sido abrangido pela transferência em sua totalidade e desde que respeitada a legislação urbanística do Município.

Art. 6º Para receber o potencial transferido, somente serão aptos os imóveis situados nas zonas especiais que identifiquem potenciais construtivos permitidos e máximos, com base na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal e estabelecidos no Anexo I desta Lei.

CAPÍTULO II
DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 7º Para os fins desta Lei, a TDC será admitida exclusivamente para os imóveis situados nas seguintes zonas:

I - Como imóveis doadores de potencial:

a) Zona de Sustentabilidade Ambiental (ZSA);
b) Zona de Proteção de Fundo de Vale (ZPFV);
c) Zona de Proteção Ambiental da APA da Serra de Timóteo (ZPA – APAST);
d) Zona de Chácara Urbana 1 (ZCU-1).

II - Como imóveis que possam receber potencial construtivo:

a) Zona Central (ZC);
b) Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2);
c) Zona Mista 3 (ZM-3);
d) Zona Mista 4 (ZM-4).

§ 1º Os parâmetros máximos para esses imóveis, estão estabelecidos no Anexo I, parte integrante desta Lei, considerados para os terrenos que recebem o potencial construtivo, situados nas referidas zonas.

§ 2º Além do disposto no Anexo I, os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 8º O potencial construtivo, para fins de transferência parcial ou total, será determinado em metros quadrados de área computável, a partir da fórmula especificada no Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Para fins de cálculo da transferência do potencial, nas áreas onde o coeficiente de aproveitamento que cede o potencial for menor que 1 (um) ou caso não tenha sido especificado para a zona, o valor a ser considerado na fórmula é 1 (um).

Art. 9º Sujeitam-se à licitação pública os imóveis de propriedade do Poder Público, para alienação do potencial construtivo.

CAPÍTULO III
CONTROLE DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 10. Compete ao órgão municipal encarregado da implementação desta Lei, a emissão e o controle dos seguintes documentos:

I - Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

II - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Seção I
Do Potencial Construtivo Passível de Transferência

Art. 11. A solicitação do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá ser acompanhada, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - identificação dos proprietários ou possuidores:

a) pessoa física: cópia do RG e CPF de todos os proprietários;

b) condomínio edilício: convenção de condomínio e aprovação unânime dos condôminos, registrada em ata de assembleia específica;

c) pessoa jurídica: CNPJ, cópia de contrato social, estatuto social e ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos, ou contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais sociedades;

d) representado por procurador: procuração pública com poderes financeiros e com anuência firmada por todos os proprietários e cópias do RG e CPF do procurador.

II - matrícula atualizada e localização do lote com as dimensões constantes do título e da área real;

III - certidão negativa de tributos municipais, estaduais, federais e imobiliários;

IV - certidão expedida por órgão competente que descreva o imóvel e sua necessidade para:

a) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

c) implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

V - levantamento topográfico do imóvel com a localização e dimensionamento das áreas ou edificações com limitações ao direito de construir;

VI - anotação de responsabilidade técnica dos projetos.

Art. 12. O órgão municipal competente terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer ou solicitar complementações em relação às informações prestadas, renovando-se o prazo para a análise das novas informações.

Parágrafo único. Em caso de parecer desfavorável, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

Art. 13. Se favorável a decisão pela expedição de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o órgão municipal competente deverá registrar a operação em seu controle interno, e convocar o solicitante para a assinatura do Certificado.

Parágrafo único. A emissão do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência será condicionada à apresentação, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel, contendo a averbação da emissão do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, indicando a data e quantitativos em metros quadrados do Certificado;

II - declaração de que o proprietário se compromete a preservar o bem de interesse público que justifica a transferência do direito de construir, conforme diretrizes estabelecias pela municipalidade.

Seção II
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 14. O potencial construtivo passível de transferência poderá ser transferido:

I - total ou parcialmente para o próprio lote do solicitante;

II - para outros imóveis de propriedade do solicitante;

III - por alienação parcial ou total a um ou mais receptores.

Parágrafo único. O potencial construtivo transferido e utilizado fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência.

Art. 15. Constitui elemento essencial ao interessado em utilizar o instrumento previsto nesta Lei a obtenção do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

§ 1º Para os fins previstos nesta Lei, o interessado deverá protocolar junto ao órgão competente pedido de emissão da certidão da transferência do direito de construir.

§ 2º O requerimento a que ser refere o parágrafo anterior será instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - dados do imóvel cedente, contendo a identificação dos proprietários ou possuidores, a qual se comprovará da seguinte forma:

a) pessoa física: cópia do RG e CPF de todos os proprietários;

b) condomínio edilício: convenção de condomínio e aprovação unânime dos condôminos, registrada em ata de assembleia específica;

c) pessoa jurídica: CNPJ, cópia de contrato social, estatuto social e ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos, ou contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais sociedades;

d) representado por procurador: procuração com anuência firmada por todos os proprietários e cópias do RG e CPF do procurador;

e) matrícula atualizada do imóvel, constando a averbação do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência, expedida no máximo há 30 (trinta) dias;

f) certidão negativa de tributos, municipais, estaduais, federais e imobiliários;

g) cópia do Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência ou da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso.

II - dados do(s) imóvel(is) receptor(es), conforme documentos contidos no inciso I deste artigo, e também:

a) anteprojeto arquitetônico definindo a área de construção a ser adquirida;

b) planilha contendo a discriminação dos coeficientes máximos previstos e acrescidos;

c) anotação de responsabilidade técnica dos projetos.

Art. 16. O órgão municipal competente terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer ou solicitar complementações em relação às informações prestadas, renovando-se o prazo para a análise das novas informações.

Parágrafo único. Em caso de parecer desfavorável, o processo será encaminhado para conhecimento do requerente.

Art. 17. Na Certidão de Transferência do Direito de Construir constará:

I - identificação do imóvel transferidor e receptor, incluindo endereço, matrícula e registro fiscal;

II - identificação dos proprietários dos imóveis transferidor e receptor;

III - indicação da área transferida, contendo inscrição fiscal e cadastro imobiliário;

IV - data da emissão do Certificado de Transferência do Direito de Construir.

§ 1º A Certidão de Transferência do Direito de Construir somente será emitida se as condições de preservação e conservação do patrimônio ambiental ou cultural estiverem de acordo com as diretrizes do Município.

§ 2º O resultado da operação de Transferência de Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo, assim como deverá constar no Cadastro Imobiliário do Município.

Art. 18. A aprovação de projeto de edificação no imóvel receptor dependerá da apresentação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 19. As edificações viabilizadas através da transferência do direito de construir deverão respeitar todos os demais limites e condições estabelecidos pelo Plano Diretor Participativo de Timóteo e pela Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Extingue-se a faculdade de transferência do potencial construtivo no caso de não serem atendidas as condições de proteção, preservação e conservação do imóvel cedente.

Art. 21. O Município manterá registro de todas as operações referentes à transferência do direito de construir, facilitando o contato entre interessados na compra de potencial e detentores de Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

Parágrafo único. Constitui elemento de divulgação espontânea, contido na Lei de Acesso à Informação, a inserção do conteúdo de que trata este artigo no âmbito dos

portais municipais de acesso à internet.

Art. 22. Norma específica poderá determinar novas áreas para receberem transferência do direito de construir, alterando-se, com isso, o disposto no Anexo I desta lei.

Art. 23. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar esta lei, estabelecendo conceitos, definindo competências dos órgãos licenciadores, regulamentando o respectivo procedimento e funções a serem desempenhadas durante o respectivo processo.

Art. 24. Os casos omissos serão analisados pelo CONCIDADE, que emitirá parecer sobre os procedimentos a serem adotados pelo Município.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Timóteo 14 de agosto de 2024; 60º ano de emancipação político-administrativa.

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo

ANEXO I
ZONAS, COEFICIENTES E PAVIMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO - ZONAS RECEPTORAS DO POTENCIAL

ZONAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		PAVIMENTOS	
	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona Central (ZC)	4,0	6,0	8	12
Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS-2)	2,0	3,0	3	6
Zona Mista 3 (ZM-3)	2,0	3,0	3	6
Zona Mista 4 (ZM-4)	2,0	4,0	4	8

ANEXO II
CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL

CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL
PC = CA X A
ONDE:
PC = POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA
CA = COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DO TERRENO
A = ÁREA TOTAL DO TERRENO COM LIMITAÇÕES

MENSAGEM N.º 046, DE 14 DE AGOSTO DE 2024.

Ilustre Presidente da Câmara Municipal de Timóteo
Nobres Vereadores

Com nossos cordiais cumprimentos, serve o presente para remeter apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que dispõe a transferência do direito de construir no Município de Timóteo e dá outras providências.

A transferência do direito de construir consubstancia um importante instrumento urbanístico que permite ao proprietário de determinado imóvel transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, seja ele de sua propriedade ou de terceiros.

Exemplos de emprego de instrumento previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), conforme verificado em outros municípios do país, já demonstrou como a transferência do direito de construir é uma ferramenta eficaz para o planejamento urbano, permitindo uma maior flexibilidade no uso do solo e a otimização dos recursos disponíveis.

Por outro lado, a normatização que se propõe é fundamental para garantir a aplicação da transferência do direito de construir de forma justa, eficiente e transparente, fixando critérios e procedimentos para a transferência do potencial construtivo, evitando assim a especulação imobiliária e garantindo que os benefícios sejam direcionados para o interesse público.

Dessarte, firmes no compromisso de estabelecer instrumentos de planejamento urbano, capazes de organizar melhor os espaços da cidade de modo a torná-la um lugar mais justa, agradável para se viver, equitativa e sustentável, apresentamos o presente e pugnamos aos nobres edis pela sua aprovação.

Douglas Willkys
Prefeito de Timóteo