**DECRETO N.º 10.338 – DE 31 DE MARÇO DE 2025.**

Dispõe sobre a regulamentação da transferência do direito de construir nos termos da Lei Municipal nº. 4.759/2007 que institui o Plano Diretor do Município de Montenegro, da Lei Municipal nº 5.883/2014, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 87, inciso I, da Lei Orgânica do Município, combinado com a Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001,

**D E C R E T A:**

Art.1º Em atendimento às disposições do Título IV, Capítulo II, Seção VI do Plano Diretor do município de Montenegro, do Anexo I da Lei Municipal de Zoneamento e em conformidade com o artigo 35 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, fica instituído, nos termos desta Lei, a regulamentação do instrumento Transferência do Direito de Construir.

**TÍTULO I**

**DO CONCEITO E DOS OBJETIVOS DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art.2º A Transferência do Direito de Construir é o instrumento que autoriza o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir relativo ao índice de aproveitamento básico previsto na Lei Municipal n.º 5.883/2014 – Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que define o Zoneamento do Município.

Parágrafo único. O direito de construir transferido pela aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir poderá exceto nas zonas de restrição ambiental e especial.

Art.3º O instrumento da Transferência do Direito de Construir poderá ser utilizado pelo proprietário de imóvel urbano quando for nítido o interesse público, a critério da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento e do Conselho Municipal do Plano Diretor e em atendimento aos seguintes objetivos:

I - promoção e proteção relacionadas à conservação e preservação do patrimônio ambiental natural;

II - promoção e proteção relacionadas à conservação e preservação do patrimônio ambiental cultural;

III - implantação e melhorias em equipamentos públicos comunitários e urbanos, espaços de uso público, áreas de lazer e unidades de conservação;

IV - implantação e melhorias no sistema viário básico e transporte público coletivo;

V - proteção, conservação e preservação dos recursos hídricos e seu entorno imediato;

VI - programas promovidos pelo Município de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.



Assinado por 2 pessoas: GUSTAVO ZANATTA e IGOR ANDRÉ SILVESTRIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/151D-CF5E-8587-4CFA e informe o código 151D-CF5E-8587-4CFA

§1º Não será concedida a faculdade de transferir o direito de construir, nos termos do caput deste artigo, aos proprietários de imóveis cujos possuidores preencham os requisitos para adquiri-los por Usucapião.

§2º Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal do Plano Diretor - COMPLAD, considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor aprovado pela Lei nº 4.759/2007, e pela presente Lei.Art.4º. O direito de construir a ser transferido ou alienado corresponde, no máximo, ao potencial construtivo definido pelo Índice de Aproveitamento Básico relativo:

I - à parte atingida pelo traçado viário projetado;

II - à parte do terreno que contém edificação de valor histórico e cultural.

III - à parte demarcada como Área de Preservação Permanente;

Parágrafo único. Poderá o direito de construir ser exercido no próprio terreno, observando-se o limite estabelecido pelo índice de aproveitamento máximo aplicado à parcela do terreno não atingida pelo fato gerador descrito nos respectivos incisos.

Art.5º A título de incentivo à preservação do patrimônio ambiental natural e cultural, o potencial construtivo concedido e transferido poderá ser restabelecido a cada 10 (dez) anos, condicionado à boa conservação do bem.

Parágrafo único. Para o restabelecimento do incentivo previsto no caput, deverá ter sido transferida a totalidade do potencial construtivo anteriormente concedido e devidamente averbado.

Art. 6º A autorização para que o potencial construtivo seja transferido deverá ser precedida da expedição da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, mediante requerimento específico à Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento.

§ 1º A emissão da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo fica condicionada à expedição do alvará de restauro da edificação do patrimônio ambiental cultural ou de alvará de reforma simplificada, conforme avaliação da CAPC.

§ 2º A CAPC poderá dispensar a apresentação de alvará de restauro ou do alvará de reforma simplificada, caso o levantamento e o diagnóstico completo da edificação do patrimônio ambiental cultural, nos termos da sua regulamentação específica, demonstrem o bom estado de conservação desse bem.

§ 3º As despesas da execução do levantamento e diagnóstico completo citados no caput do artigo correrão às expensas do proprietário do imóvel.

§ 4º A Certidão de Concessão do Potencial Construtivo será emitida em nome do proprietário do imóvel do patrimônio ambiental cultural, sendo permitida transferência de titularidade somente no caso de transferência ou venda do imóvel, ficando a nova titularidade em nome do adquirente.

§ 5º No Certificado de Transferência do Direito de Construir deverá constar, além dos dados relativos ao terreno cujo potencial construtivo será transferido ou alienado e do seu proprietário, a quantidade de metros quadrados de potencial.

Art. 7º A concessão de potencial construtivo deverá ser averbada no título de propriedade do imóvel do patrimônio ambiental cultural.



Assinado por 2 pessoas: GUSTAVO ZANATTA e IGOR ANDRÉ SILVESTRIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/151D-CF5E-8587-4CFA e informe o código 151D-CF5E-8587-4CFA

§ 1º A averbação deverá conter as condições de proteção, preservação e conservação da edificação de do patrimônio ambiental cultural, e outras condições quando aplicáveis.

§ 2º A averbação referida no caput deverá ser apresentada por ocasião da primeira operação de TDC.

## TÍTULO II

## DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A UTILIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 8º A utilização, em um terreno urbano, de potencial construtivo transferido, deverá estar de acordo com as regras de uso e ocupação do solo definidas pelo Plano Diretor do Município para o respectivo terreno.

Art.9º As negociações de potencial construtivo resultantes da aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir, deverão ser homologadas pela Secretaria de Gestão e Planejamento e averbadas, através do registro imobiliário competente, na matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

Art.10. Para a utilização do potencial construtivo adquirido através do instrumento Transferência do Direito de Construir, deverá ser apresentado, pelo requerente, no momento de aprovação do projeto de edificação que irá fazer uso do referido potencial construtivo, a matrícula do imóvel com a averbação da aquisição do potencial construtivo.

Art. 11. As operações de TDC obedecerão ao disposto a seguir:

I - a primeira operação de TDC está limitada a 35% (trinta e cinco por cento) do total concedido, de modo a permitir o início das obras de restauro;

II - as transferências subsequentes serão autorizadas pela CAPC, com base em cronograma físico-financeiro e em vistorias de acompanhamento da obra de restauro da edificação de do patrimônio ambiental cultural, até o limite de 70% (setenta por cento) do total concedido;

III - a transferência do remanescente do potencial construtivo de 30% (trinta por cento) somente será autorizada após a expedição do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO referente Alvará de restauro ou Alvará de reforma simplificada da edificação do patrimônio ambiental cultural;

IV - quando da última operação da TDC, o total de potencial transferido deverá ser averbado no título do registro do imóvel que contém a edificação do patrimônio ambiental cultural;

V - nos casos de dispensa da apresentação de alvará de restauro, bem como do alvará de reforma simplificada, cabe à CAPC estipular as condições para as operações de TDC.

Art. 12. No caso de transferência total do direito de construir, a área da edificação do patrimônio ambiental cultural será acrescida ao potencial construtivo do terreno.



Assinado por 2 pessoas: GUSTAVO ZANATTA e IGOR ANDRÉ SILVESTRIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/151D-CF5E-8587-4CFA e informe o código 151D-CF5E-8587-4CFA

Parágrafo único. No caso da transferência parcial do direito de construir a área da edificação do patrimônio ambiental cultural não será acrescida ao potencial construtivo do terreno.

Art. 13. No caso de transferência parcial do direito de construir, a área da edificação do patrimônio ambiental cultural não será computável para efeito de coeficiente de aproveitamento e de taxa de ocupação no próprio terreno.

Art. 14. Nos casos em que a edificação do patrimônio ambiental cultural possua área edificada superior ao potencial construtivo do terreno, não será concedida a transferência de potencial construtivo.

**TÍTULO III**

**DA GESTÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art.11. A cada 12 (doze) meses a Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento deverá apresentar ao Conselho Municipal do Plano Diretor, relatório de gestão da utilização do instrumento Transferência do Direito de Construir, descrevendo todas as transações efetivadas e avaliando o impacto da utilização do instrumento na infraestrutura urbana e na paisagem do bairro(s) ou de rua(s) específica(s), bem como uma avaliação comparativa à aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de *Construir.*

Parágrafo único. Apresentado o relatório referido no caput ao Conselho Municipal do Plano Diretor, este terá 30 (trinta) dias para analisá-lo e poderá deliberar pela suspensão das transações de Transferência de Direito de Construir para bairro(s) ou rua(s) específica(s) quando entender que a utilização do instrumento está trazendo impactos negativos à cidade e não garantindo as seguintes determinações do artigo 9º da Lei 4.759/2007:

I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura, de equipamentos e de serviços;

II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;

III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança;

IV - utilização econômica da terra, de acordo com o macrozoneamento definido no Plano Diretor Municipal.

Art.12. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 31 de março de 2025.**

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:**
Data Supra

**GUSTAVO ZANATTA,**
**Prefeito Municipal**.

**IGOR ANDRÉ SILVESTRIN,**
**Secretário-Geral.**



Assinado por 2 pessoas: GUSTAVO ZANATTA e IGOR ANDRÉ SILVESTRIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/151D-CF5E-8587-4CFA e informe o código 151D-CF5E-8587-4CFA

# VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 151D-CF5E-8587-4CFA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

GUSTAVO ZANATTA (CPF 938.XXX.XXX-53) em 31/03/2025 10:49:25 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

IGOR ANDRÉ SILVESTRIN (CPF 014.XXX.XXX-21) em 31/03/2025 10:49:48 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/151D-CF5E-8587-4CFA