

REDAÇÃO FINAL
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SUBSTITUTIVO Nº 3.781/2020

Dispõe sobre o uso da transferência do direito de construir como instrumento de política urbana, altera as Leis Municipais nº 4.029/2016 (Plano Diretor), nº 3.445/2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) e nº 2.058/1995 (Código Tributário Municipal), e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponte Nova aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o uso do instrumento de política urbana denominado “transferência do direito de construir” – TDC, previsto no art. 35, II, da Lei Federal nº 10.257/2001 e no art. 119, I, da Lei Municipal nº 3.445/2010.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se como transferência do direito de construir a possibilidade de proprietário de imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido em legislação municipal transferir, parcial ou totalmente, o potencial não utilizável desse imóvel para outro de sua propriedade ou para imóvel de terceiros, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal.

§ 2º São imóveis passíveis de TDC aqueles que possuem capacidade construtiva limitada em razão de proteção histórica, cultural ou natural, reconhecidas pelo Poder Público, inclusive quando situado em perímetro de tombamento.

§ 3º As áreas não passíveis de serem parceladas, na forma da legislação urbanística, não são consideradas como suscetíveis de TDC.

§ 4º A expedição de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo fica condicionada à efetiva comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel, ressalvado o disposto no Capítulo IV desta Lei.

Art. 2º A transferência do direito de construir observará as seguintes disposições:

- I** – a equivalência de valor de mercado entre os imóveis gerador e receptor;
- II** - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, à área do projeto e ao uso declarado, não sendo admitida transferência diversa;
- III** - em caso de desmembramento envolvendo o imóvel receptor, o potencial construtivo deverá ser proporcional à área dos lotes resultantes;

VI - no caso de rememoração de lotes envolvendo o imóvel receptor, deverá ser realizado novo pedido de transferência.

Parágrafo único. O potencial construtivo passível de transferência poderá ser destinado, no todo ou em parte, para um ou mais lotes, desde que cumpridos os requisitos legais.

Art. 3º São áreas de recepção da capacidade construtiva de imóveis urbanos as áreas definidas no Plano Diretor.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o Executivo poderá aprovar a transferência do potencial construtivo para áreas diversas das previstas no *caput*, devendo o interessado apresentar estudo de impacto de vizinhança - EIV, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, contendo o impacto urbanístico nas imediações do imóvel receptor, o que será analisado e decidido fundamentadamente pela Comissão de Aprovação de Projetos.

CAPÍTULO II

DO CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA

Art. 4º O potencial construtivo passível de transferência equivale a uma vez e meia do potencial construtivo não utilizado de um terreno, sendo determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{PCnu} = (\text{Tg} \times \text{CAg} - \text{AC}) \times 1,5$$

Onde:

PCnu = Potencial Construtivo não utilizado no imóvel que gera o potencial;

Tg = Área total do Terreno que gera o potencial;

CAg = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona onde está localizado o terreno que gera o potencial;

AC = Área Construída existente no terreno gerador.

Art. 5º O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{PCT} = \text{PCnu} \times (\text{Vm}^2\text{Tg} / \text{Vm}^2\text{Tr}) \times (\text{CAr} / \text{CAg})$$

Onde:

PCT = Potencial Construtivo Transferível;

PCnu = Potencial Construtivo não utilizado no imóvel que gera o potencial;

Vm²Tg = Valor do metro quadrado do Terreno que gera o potencial;

Vm²Tr = Valor do metro quadrado do Terreno que recebe o potencial;

CAr = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona onde está localizado o terreno que recebe o potencial;

CAg = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona onde está localizado o terreno que gera o potencial.

§ 1º O imóvel receptor poderá receber o adicional de sua área construída de até 1,5 (um inteiro e cinco décimos) no seu coeficiente de aproveitamento.

§ 2º Para fins do cálculo disposto no *caput* deste artigo, serão observados os valores constantes na Planta Genérica de Valores – PGV do município na data do protocolo do pedido.

CAPÍTULO III

DA EMISSÃO DE CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 6º O requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo deverá ser apresentado no setor de protocolo, anexando os documentos a seguir:

I – dados do imóvel gerador:

a) no caso de imóvel pertencente a pessoa física, cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;

b) no caso de condomínio edilício, ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;

c) no caso de imóvel em nome do espólio, cópia do termo de inventariante;

d) no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:

1. CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;

2. para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;

e) caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;

f) certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel emitida no prazo máximo de 90 (noventa) dias anteriores à data do protocolo do pedido, constando o (s) requerente (s) como proprietário (s) do imóvel;

g) levantamento planimétrico do imóvel, contendo a área total do lote em metros quadrados e a área total construída no lote;

h) para os imóveis enquadrados como patrimônio histórico e cultural, também deverá ser apresentada cópia autenticada de Atestado de Conservação, por meio de laudo técnico emitido pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Ponte Nova, ou pedido de celebração de Termo de Ajustamento de Conduta, segundo previsto no Capítulo IV desta Lei;

i) declaração do (s) proprietários (s) ou de quem os represente de que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de qualquer ônus, sem prejuízo de outras diligências a serem adotadas pelo Executivo para apuração de eventual impedimento sobre o imóvel.

II – dados do imóvel receptor:

a) no caso de imóvel pertencente a pessoa física, cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;

b) no caso de condomínio edilício, ata de assembleia de aprovação unânime de todos os coproprietários, nos termos da lei específica;

c) no caso de imóvel em nome do espólio, cópia do termo de inventariante;

d) no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:

1. CNPJ e estatuto social, acompanhado de ata de eleição da atual diretoria, para sociedades em ações e entidades sem fins lucrativos;

2. para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;

e) caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;

f) certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel emitida no prazo máximo de 90 (noventa) dias anteriores à data do protocolo do pedido;

g) levantamento planimétrico do imóvel contendo a área total do lote em metros quadrados e a área total construída;

h) projeto arquitetônico, em conformidade com a legislação urbanística e, se necessário, ambiental vigente.

III – declaração expressa de que pretende a transferência do potencial construtivo para imóvel de sua propriedade ou para bem de terceiro, situação em que também deverá constar a assinatura deste.

§ 1º A apreciação do requerimento fica condicionada à ausência de débitos com a Fazenda Pública Municipal referente aos imóveis envolvidos.

§ 2º Recebido o requerimento a que se refere o *caput* deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias, a Comissão de Aprovação de Projetos deverá analisar os documentos apresentados e prosseguir na seguinte conformidade:

I – caso os documentos apresentados não estejam conformes, ela comunicará o interessado para fins de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias;

II – verificada a conformidade dos documentos, a Comissão intimará o interessado, comunicando-a da regularidade do pedido;

III – se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da transferência, o pedido será indeferido.

§ 3º O prazo previsto no *caput* do § 1º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, nos casos que apresentem maior complexidade de análise, desde que justificados pela Comissão.

§ 4º Na eventual necessidade de consulta a outro órgão público, desde que justificada pela Comissão, o prazo previsto no § 1º deste artigo não se aplica, até que seja concluída a referida consulta.

Art. 7º Deferido o pedido de transferência, a SEPLADE emitirá 5 (cinco) vias da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, conforme as seguintes finalidades:

- I** – 1 (uma) a ser arquivada no Livro de Controle Interno da SEPLADE;
- II** – 1 (uma) a ser juntada no processo administrativo do requerimento do interessado;
- III** – 1 (uma) a ser entregue ao requerente ou procurador devidamente constituído;
- IV** – 1 (uma) a ser entregue ao proprietário do imóvel receptor ou procurador devidamente constituído, se for imóvel de terceiro;
- V** – 1 (uma) a ser arquivada nos arquivos do Cadastro Imobiliário.

§ 1º Na Certidão de Transferência de Potencial Construtivo deverá constar, no mínimo:

- I** – o potencial construtivo transferível;
- II** - o potencial construtivo remanescente, se existir;
- III** – a informação de que referida Certidão somente produzirá efeitos após a averbação das informações nas matrículas do imóvel gerador e receptor, no prazo legal;
- IV** – quando for o caso, a informação de que se trata de transferência total do potencial construtivo transferível, inclusive quando se tratar de transferência parcial de saldo remanescente que acarretará na transferência total do potencial, conforme previsto no art. 9º desta Lei;
- V** – a data de referência, considerada a data do protocolo do pedido;
- VI** – valor unitário, referente ao valor de 1 m² (um metro quadrado), dos imóveis em análise, de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV), vigente na data de referência.

§ 2º Os interessados deverão providenciar a averbação, na matrícula do imóvel gerador, das informações constantes nos incisos I, II e IV e, na matrícula do imóvel receptor, da informação constante no inciso I, todos do §1º deste artigo.

§ 3º Os interessados terão o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir do recebimento da Certidão, para apresentar vias originais ou cópias autenticadas das matrículas atualizadas dos imóveis receptor e gerador, contendo as averbações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 4º O prazo previsto no § 3º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

Art. 8º A ausência da averbação prevista no art. 7º, §2º, desta Lei, no prazo estipulado, implicará a anulação das 5 (cinco) vias da Certidão e consequentemente do registro no Livro de Controle Interno da SEPLADE e do Cadastro Imobiliário, bem como o indeferimento do pedido e arquivamento do respectivo processo administrativo.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não impede que o interessado encaminhe novo pedido à SEPLADE, em conformidade com o procedimento previsto nesta Lei.

Art. 9º Na hipótese de transferência de parte do potencial construtivo, nos termos do parágrafo único do art. 2º, poderão ser emitidas sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo até que se compute a transferência total do potencial construtivo do imóvel gerador.

Parágrafo único. A expedição de uma nova Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para aproveitamento de saldo remanescente observará as disposições deste Capítulo, deduzindo no cálculo previsto no Capítulo II o potencial já anteriormente transferido.

CAPÍTULO IV

DA CELEBRAÇÃO DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Art. 10. Requerida a transferência do direito de construir de imóvel que não esteja devidamente conservado, não se encontrando em estado condizente com a proteção histórica, cultural ou natural que lhe é imposta, deverá ser proposto Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), com o fim de assegurar as medidas de manutenção e preservação.

§ 1º Para a elaboração do Termo, o Executivo ouvirá previamente o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Ponte Nova.

§ 2º Se for o caso, o Termo fixará a necessidade de apresentação de projeto de execução, planilhas de custos, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro, inclusive com o oferecimento de caução em favor do Poder Público, estipulando os prazos máximos de adimplemento das obrigações, com a respectiva sanção para o descumprimento, sem prejuízo de outros pontos inerentes ao caso específico.

§ 3º Quando o pedido de TDC possuir como objetivo a transferência do potencial construtivo para imóvel de terceiros, mediante escritura pública, também deverá constar a responsabilidade solidária do proprietário do imóvel receptor quanto às obrigações assumidas no TAC, sendo lhe assegurado o direito de regresso contra o dono do imóvel gerador caso execute as obras necessárias no imóvel protegido.

§ 4º O procedimento administrativo de emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo somente prosseguirá pela Comissão de Aprovação de Projetos após a assinatura do Termo, observada as disposições desta Lei.

§ 5º Caberão aos órgãos competentes a fiscalização do adimplemento das obrigações, devendo intimar o (s) compromitente (s) acerca de eventual atraso, concedendo o prazo de 10 (dez) dias para a apresentação de justificativa, a qual deverá ser pautada em elementos técnicos, apontando o prazo que entende suficiente para regularizar a questão.

§ 6º Esgotado o prazo sem justificativa ou sendo esta rejeitada pela SEPLADE, com base em parecer do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Ponte Nova, o ente público promoverá a execução do TAC pela via judicial.

§ 7º Se a justificativa for acatada pela SEPLADE, deverá ser comunicado o prazo concedido para cumprir a obrigação, que não está limitado ao prazo manifestado na justificativa, podendo ser inferior ou superior, a depender do caso em apreciação, sob pena de execução do Termo.

§ 8º Comunicado o cumprimento das obrigações fixadas no Termo, tal circunstância deverá ser verificada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Ponte Nova e demais órgãos técnicos competentes, o que ensejará a expedição do Termo de Cumprimento Integral ou a intimação para regularização de acordo com o prazo a ser arbitrado pelos profissionais técnicos, sob pena de execução do TAC.

CAPÍTULO V

DA EMISSÃO DA DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA

Art. 11. O titular de imóvel suscetível de TDC, nos termos desta Lei, poderá requerer ao Executivo informação quanto ao montante passível de ser transferido, mediante a emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

§ 1º A declaração prevista neste artigo será emitida apenas para efeitos informativos.

§ 2º O requerimento deverá ser apresentado no setor de protocolo, mediante formulário próprio, acompanhado dos documentos mencionados no art. 6º desta Lei, no que couber.

§ 3º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência constará, no mínimo:

I – o potencial construtivo passível de transferência que equivale ao potencial construtivo não utilizado (PCnu) do imóvel em análise;

II - potencial construtivo transferível na hipótese de indicação de eventual imóvel receptor;

III – a data de referência, considerada a data do protocolo do pedido;

III – valor unitário, referente ao valor de 1 m² (um metro quadrado) dos imóveis indicados no requerimento, de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV), vigente na data de referência;

IV – a informação de que se trata de documento meramente informativo.

§ 4º Para a emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência aplica-se, no que couber, o procedimento previsto nos parágrafos do art. 6º desta Lei.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico (SEPLADE), por meio da Comissão de Aprovação de Projetos:

I – fornecer a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, cujo imóvel atenda às exigências legais, mediante requerimento do proprietário, nos termos do art. 11 desta Lei;

II - emitir a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, autorizando a transferência do potencial construtivo do imóvel gerador para o receptor, mediante anuência dos proprietários, após ser verificado o cumprimento das normas aplicáveis;

III - manter registro relativo à situação de potencial construtivo dos imóveis geradores e receptores da TDC, comunicando também o Cadastro Imobiliário da Prefeitura, para igual finalidade.

Art. 13. O §1º do artigo 119 da Lei Complementar Municipal nº 3.445/2010, de 16.06.2010, passa a vigorar com seguinte redação:

Art. 119.....

§ 1º Entende-se por transferência do direito de construir a possibilidade do proprietário de imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo transferir, parcial ou totalmente, o potencial não utilizável desse imóvel para outro de sua propriedade ou para imóvel de terceiros, nas hipóteses previstas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições previstas em lei específica.

Art. 14. O artigo 120 da Lei Complementar Municipal nº 3.445/2010, de 16.06.2010, passa a vigorar com seguinte redação:

Art. 120. Os instrumentos de política urbana serão disciplinados em lei específica, observado o disposto neste artigo, e a aplicação será analisada e aprovada, caso a caso, pela Comissão de Aprovação de Projetos.

Art. 15. O artigo 103 da Lei Complementar Municipal n.º 4.029, de 14.03.2016, passa a vigorar com nova redação em seu § 2º e acrescido do § 4º:

Art. 103......

.....
§ 2º A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações realizadas pelo Poder Público, desde que com prévia autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

.....
§ 4º Excepcionalmente, o Executivo poderá aprovar a transferência do potencial para áreas diversas das previstas no *caput* deste artigo, desde que o interessado apresente estudo de impacto de vizinhança, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, contendo o impacto urbanístico nas imediações do imóvel receptor, a ser devidamente analisado pela Comissão de Aprovação de Projetos.

Art. 16. O artigo 72 da Lei Municipal nº 2.058/1995, que institui o Código Tributário Municipal, passa a vigorar acrescido do inciso VIII, com a seguinte redação:

Art. 72.

VIII – aquisição de índice construtivo, por meio de alienação do direito de construir do imóvel gerador para imóvel de propriedade de terceiros.

Art. 17. O artigo 74 da Lei Municipal nº 2.058/1995, que institui o Código Tributário Municipal, passa a vigorar acrescido do inciso VI, com seguinte redação:

Art.

74......

VI – transferência do direito de construir, previsto no art. 119, inciso I, da Lei Municipal nº 3.445/2010, entre imóveis de mesma titularidade, ainda que o titular possua o imóvel receptor em copropriedade, desde que seja a título gratuito, não havendo contraprestação pelos demais proprietários.

Art. 18. O art. 78 da Lei Municipal nº 2.058/1995, que institui o Código Tributário Municipal, passa a vigorar com nova redação no inciso X e acrescido do inciso XI:

X - nas transferências do direito de construir, o valor declarado na negociação;

XI - em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificado nos incisos anteriores, o valor venal do bem.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se, inclusive, aos pedidos de TDC já protocolados e em tramitação na Prefeitura.

Parágrafo único. O Executivo poderá dar continuidade aos procedimentos instaurados em razão dos requerimentos já protocolados, aproveitando a documentação apresentada e, se for o caso, conferindo prazo aos requerentes para a complementação e/ou substituição dos documentos que se mostrarem necessários para a observância das disposições desta Lei.

Art. 20. Revogam-se as disposições contrárias.

Ponte Nova, de de .

Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal

Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

MESA DIRETORA

Ana Maria Ferreira Proença – Presidente

Francisco Pinto da Rocha Neto – Vice-Presidente

Antônio Carlos Pracatá de Sousa – Secretário