



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA  
ESTADO DE MINAS GERAIS

Of. Nº 314/GABI/2020

Ponte Nova, 13 de julho de 2020.

À Sua Excelência a Senhora  
Ana Maria Ferreira Proença  
Presidente da Câmara Municipal de Ponte Nova  
Ponte Nova – MG

Senhora Presidente,

Estamos encaminhando, para apreciação dessa Casa, o seguinte **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 3.781 /2020** – “Altera a Lei Municipal nº 3.445/2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), o Plano Diretor vigente (Lei Municipal nº 4.029/2016), assim como o Código Tributário Municipal (Lei Municipal nº 2.058/1995) para regulamentar o uso da Transferência do Direito de Construir como instrumento de Política Urbana, e dá outras providências.”

Atenciosamente,

  
Wagner Mol Guimarães  
Prefeito Municipal

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
PONTE NOVA - MG**

Recebido em 13 / 07 / 2020

Protocolo nº 436/2020

*P/* Terezinha de Jesus Abreu Rodrigues  
*Patrícia Lanero Canabro*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 3.781 /2020

Altera a Lei Municipal n.º 3.445/2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), o Plano Diretor vigente (Lei Municipal n.º 4.029/2016), assim como o Código Tributário Municipal (Lei Municipal n.º 2.058/1995) para regulamentar o uso da Transferência do Direito de Construir como instrumento de Política Urbana, e dá outras providências.

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

**Senhores Vereadores e Vereadoras,**

O Projeto de Lei em questão tem como objetivo alterar a Lei Municipal n.º 3.445/2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), o Plano Diretor vigente (Lei Municipal n.º 4.029/2016), assim como o Código Tributário Municipal (Lei Municipal n.º 2.058/1995), para regulamentar o uso da Transferência do Direito de Construir (TDC) como instrumento de Política Urbana, tendo em vista as diversas solicitações surgidas pelos interessados e que o instituto carece de regulamentação.

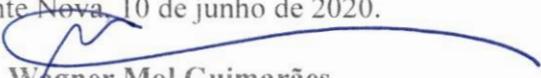
Dentre as alterações promovidas, destaca-se, principalmente, a preocupação de somente permitir a utilização da TDC em imóveis que têm restrição em virtude de proteção histórico-cultural (bens tombados, ainda que provisoriamente; inventariados, por exemplo) devidamente preservados ou que utilizarão o instrumento para viabilizar a execução das obras necessárias.

Tal limitação justifica-se, notadamente, em razão da conduta desidiosa dos proprietários na conservação destes bens protegidos, o que, inclusive, já ensejou a propositura de diversas ações cíveis públicas, com a finalidade de compelir o proprietário a efetuar a devida restauração dos imóveis, havendo, em alguns casos, a condenação solidária do próprio Poder Público.

Desta forma, com a aprovação desta Lei modificativa, espera-se assegurar o uso adequado do instrumento em discussão, alinhando o interesse público existente com o interesse privado dos proprietários.

Diante do exposto, contamos com a aprovação deste Projeto de Lei pelo Poder Legislativo e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Ponte Nova, 10 de junho de 2020.

  
Wagner Mol Guimarães  
Prefeito Municipal

  
Sandra Regina Brandão Guimarães

Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA  
ESTADO DE MINAS GERAIS**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 3.781 /2020**

Altera a Lei Municipal nº 3.445/2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), o Plano Diretor vigente (Lei Municipal nº 4.029/2016), assim como o Código Tributário Municipal (Lei Municipal nº 2.058/1995) para regulamentar o uso da Transferência do Direito de Construir como instrumento de Política Urbana, e dá outras providencias.

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

**Art. 1º** Os artigos 119 e 120, ambos da Lei Complementar Municipal nº 3.445/2010, de 16.06.2010, passam a vigorar com seguinte redação:

**Art. 119.** Conforme define a Lei do Plano Diretor, serão aplicados no Município de Ponte Nova os seguintes instrumentos de Política Urbana:

[...]

§ 1º Entende-se por transferência do direito de construir a possibilidade do proprietário de imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Zoneamento e Uso do Solo, por força de limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público, inclusive quando situado em perímetro de tombamento, transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições previstas nesta Lei.

[...]

**Art. 120.** A aplicação dos instrumentos de política urbana deve ser analisada e aprovada, caso a caso, pela Comissão de Aprovação de Projeto e ser regulamentada, no caso de omissão desta Lei, por legislação específica.

**Art. 2º** A Lei Complementar Municipal nº 3.445/2010, de 16.06.2010, fica ainda acrescida dos artigos 120-A, 120-B, 120-C, 120-D, 120-E, 120-F, 120-G, 120-H, 120-I, 120-J, 120-K, 120-L, 120-M, 120-N e 120-O, incluindo a seção I ao capítulo V, com a seguinte redação:

**Seção I**

**Da Transferência do Direito de Construir**

**Subseção I**

**Disposições Gerais**

**Art. 120-A.** O instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) poderá ser utilizado pelo proprietário do imóvel que tenha sua capacidade construtiva limitada, conforme as hipóteses previstas no art. 35 do Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) e no Plano Diretor vigente na data do requerimento efetuado pelo interessado.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º A Transferência do Direito de Construir ocorrerá em duas etapas, na seguinte conformidade:

I – a constatação de que o imóvel reúne as condições exigidas para a medida, bem como a determinação do montante passível de ser transferido, mediante a emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

II – a efetivação da transferência do potencial construtivo equivalente do imóvel cedente para o receptor, mediante a emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§ 2º Caso o proprietário opte pela doação, integral ou parcial, de seu imóvel ao Poder Executivo Municipal, com o objetivo de atender uma das destinações previstas no Plano Diretor vigente, também poderá utilizar o instrumento da TDC, observando, além das disposições desta seção, por analogia, o procedimento administrativo previsto na Lei Municipal n.º 4.390/2020 quanto à doação.

§ 3º O instrumento objeto desta seção também poderá ser autorizado pelo Poder Público, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas nas desapropriações realizadas pelo Poder Público, desde que com prévia autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

§ 4º Nas hipóteses dos §§ 2º e 3º deste artigo, a TDC está sujeita à avaliação da conveniência, dos benefícios sociais e do interesse público.

§ 5º A doação citada no § 2º tem caráter irrevogável e irretroatável, sem quaisquer ônus para o Município, inclusive no tocante ao Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD), o qual ficará a encargo do doador.

§ 6º As áreas não passíveis de serem parceladas, na forma da legislação urbanística, não são consideradas como suscetíveis de TDC.

**Art. 120-B.** A Transferência do Direito de Construir observará as seguintes disposições:

I – o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, à área do projeto e ao uso declarado, não sendo admitida transferência diversa;

II – em caso de desmembramento envolvendo o imóvel receptor, o potencial construtivo deverá ser proporcional à área dos lotes resultantes;

III – no caso de remembramento 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. 120-C.** 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;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

**II** – emitir a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, autorizando a transferência do potencial construtivo do imóvel cedente para o receptor, mediante anuência do proprietário do imóvel gerador e do receptor, presentes no ato, 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.

**Parágrafo único.** No caso de transferência parcial de potencial construtivo do imóvel gerador, nova Declaração deverá ser emitida em substituição à anterior, contendo o novo saldo, levando em conta a parcela já transferida.

### Subseção II

#### Do Cálculo do Potencial Construtivo Passível de Transferência

**Art. 120-D.** 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:

$$PCnu = (Tc \times CAc - AC) \times 1,5$$

Onde:

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

Tc = Área total do Terreno que cede o potencial;

CAc = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona onde está localizado o terreno que cede o potencial;

AC = Área Construída existente no terreno cedente.

**Art. 120-E** O potencial construtivo transferível é determinado em metros quadrados de área computável e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$PCT = PCnu \times (Vm^2Tc / Vm^2Tr) \times (CAr / CAc)$$

Onde:

PCT = Potencial Construtivo Transferível;

PCnu = Potencial Construtivo não utilizado no imóvel que cede o potencial, conforme consta da declaração expedida pela SEPLADE;

Vm<sup>2</sup>Tc = Valor do metro quadrado do Terreno que cede o potencial;

Vm<sup>2</sup>Tr = 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;

CAc = Coeficiente de aproveitamento permitido na zona onde está localizado o terreno que cede o potencial.

§ 1º O imóvel receptor pode 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, o valor do terreno cedente vigente na data de referência, conforme valores da PGV, será corrigido pelo IPCA acumulado entre o mês imediatamente posterior ao mês de referência que consta da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e o último mês anterior à data de protocolo do pedido de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para o qual o IPCA estiver disponível.

§ 3º Excepcionalmente, a Prefeitura poderá aprovar a transferência do potencial construtivo correspondente ao valor referido no *caput* deste artigo fora das áreas determinadas pelo art. 103 da Lei Complementar Municipal n.º 4.029/2016, 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 e aprovado pela SEPLADE.

### Subseção III

#### Do Procedimento de Emissão de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência

**Art. 120-F.** O requerimento de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá ser apresentado no setor de protocolo, acompanhado dos seguintes documentos:

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

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

III – no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica:

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

b) para as demais sociedades, contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação;

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

V – cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;

VI – certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido;

VII – formulário de requerimento da Declaração de Potencial Construtivo Transferível;

VIII – levantamento planimétrico do imóvel contendo a área total do lote em metros quadrados e a área total construída no lote.

§ 1º Caso os documentos previstos neste artigo não estejam conformes, a Comissão de Aprovação de Projetos comunicará o interessado, para fins de regularização, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Se os documentos apresentados atestarem a inviabilidade da transferência, o pedido será indeferido.

**Art. 120-G.** Analisados os documentos e verificada a sua conformidade, a SEPLADE emitirá 4 (quatro) vias da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, com 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;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

**III** – 1 (uma) a ser entregue ao interessado ou procurador devidamente constituído;

**IV** – 1 (uma) a ser averbada e arquivada nos arquivos do Cadastro Imobiliário.

§ 1º A SEPLADE comunicará o interessado acerca do potencial construtivo passível de transferência, em metros quadrados, e para providências relativamente à sua averbação na matrícula do imóvel.

§ 2º O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da comunicação a que se refere o § 1º deste artigo, para apresentar via original ou cópia autenticada da matrícula atualizada do imóvel contendo a averbação do correspondente potencial construtivo passível de transferência.

§ 3º O prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 4º O interessado somente poderá retirar sua via da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência depois da apresentação da matrícula ou respectiva cópia nos termos previstos no § 2º deste artigo.

§ 5º O descumprimento do prazo previsto no § 2º implicará na anulação das 4 (quatro) vias da Declaração e conseqüentemente do registro no Livro de Controle Interno da SEPLADE e do Cadastro Imobiliário, bem como no indeferimento do pedido e arquivamento do respectivo processo administrativo.

§ 6º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela SEPLADE, deverá constar no mínimo:

**I** – o potencial construtivo passível de transferência que equivale ao Potencial Construtivo não utilizado (PCnu) do imóvel;

**II** – a data de referência;

**III** – valor unitário, valor por 1 m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV), vigente na data de referência;

**IV** – informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno.

§ 7º Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

§ 8º Nos casos de anulação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o interessado poderá encaminhar novo pedido à SEPLADE na forma prevista pelos artigos 120-F e 120-G desta Lei.

### Subseção IV

#### Do Procedimento de Emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo

**Art. 120-H.** 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 cedente:

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

- 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 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;
- d) caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;
- e) cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;
- f) certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido, constando a averbação de sua respectiva Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;
- g) cópia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência ou de Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando for o caso;
- 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, a ser cumprido, segundo previsto no art. 120-I;

### 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 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;
- d) caso haja representação por procurador, procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador;
- e) cópia da notificação ou recibo do IPTU do imóvel do exercício atual;
- f) certidão de matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel dentro da validade prevista pelo órgão registral em relação à data do protocolo do pedido;
- g) projeto da edificação, 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 haver assinatura deste.

§ 1º 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:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

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

§ 2º 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.

§ 3º 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. 120-I.** No que concerne aos bens integrantes do patrimônio histórico e cultural (bens tombados, ainda que provisoriamente; bens que estejam situados em perímetro de tombamento; bens inventariados, por exemplo), ainda que preenchidos os requisitos legais, caso o imóvel protegido não esteja devidamente conservado, deverá ser proposto Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), com o fito de assegurar a execução das obras de conservação.

§ 1º Além de outros pontos inerentes ao caso específico, no referido Termo deverá ser fixada 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.

§ 2º Quando o pedido de TDC possuir como objetivo a transferência do potencial construtivo para imóvel de terceiros, mediante posterior 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.

§ 3º Depois de assinado o Termo, o processo administrativo de emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo prosseguirá normalmente, observando as disposições desta Lei.

§ 4º 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.

§ 5º 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.

§ 6º Se a justificativa for acatada pela SEPLADE, deverá ser comunicado o prazo concedido para cumprir a obrigação, que não está limitado ao prazo



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

manifestado na justificativa, podendo ser inferior ou superior, a depender do caso em apreciação, sob pena de execução do Termo.

§ 7º Comunicado o cumprimento das obrigações fixadas no Termo, tal circunstância deverá ser verificada pelo Conselho de Patrimônio Histórico do Município 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.

**Art. 120-J.** A expedição de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, nos casos previstos no art. 35, inciso II, do Estatuto das Cidades (Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001), fica condicionada à efetiva comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel, ressalvado o caso previsto no artigo antecedente.

**Art. 120-K.** Deferido o pedido, a SEPLADE emitirá 4 (quatro) 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 interessado ou procurador devidamente constituído;

IV – 1 (uma) a ser averbada e arquivada nos arquivos do Cadastro Imobiliário.

§ 1º A SEPLADE comunicará os responsáveis pelos imóveis cedente e receptor sobre o potencial construtivo passível de transferência e, se o caso, sobre o potencial construtivo remanescente, para que sejam adotadas providências de averbação nas matrículas dos imóveis receptor e cedente.

§ 2º O interessado terá prazo de 30 (trinta) dias, a partir da comunicação a que se refere o § 1º deste artigo, para apresentar vias originais ou cópias autenticadas das matrículas atualizadas dos imóveis receptor e cedente, contendo as averbações dos valores referentes à transferência de potencial construtivo efetuada.

§ 3º O prazo previsto no § 2º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa do interessado.

§ 4º O interessado somente poderá retirar sua via da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo após a apresentação das matrículas e da devolução da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que originou o processo de transferência.

§ 5º O descumprimento do prazo previsto no § 2º implicará na anulação das 4 (quatro) vias da Declaração e conseqüentemente do registro no Livro de Controle Interno da SEPLADE e do Cadastro Imobiliário, bem como no indeferimento do pedido e arquivamento do respectivo processo administrativo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 6º Ocorrendo a anulação na forma do parágrafo anterior, a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência que originou o pedido continuará válida para todos os fins.

§ 7º No caso de anulação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, o interessado poderá encaminhar novo pedido à SEPLADE, em conformidade com o procedimento previsto no artigo 120-H e seguintes desta Lei.

**Art. 120-L.** Quando houver transferência parcial de potencial construtivo passível de transferência do imóvel cedente, será gerada Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, em substituição à declaração que originou a referida transferência, contendo o saldo de potencial construtivo do imóvel cedente, respeitado o rito estabelecido no artigo 120-F desta Lei.

§ 1º O potencial construtivo remanescente também deverá ser objeto de averbação no imóvel cedente, conforme o § 2º do art. 120-G desta Lei.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, a declaração que for objeto de substituição perderá seus efeitos pela expedição da Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, devendo esta prever explicitamente que o saldo de potencial construtivo passível de transferência é originado da antiga declaração.

**Art. 120-M.** A expedição de uma nova Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para aproveitamento do saldo apurado na forma do artigo 120-L desta Lei dependerá da exibição, pelo interessado, da última Declaração de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela SEPLADE.

**Parágrafo único.** Poderão ser emitidas sucessivas Declarações de Saldo de Potencial Construtivo Passível de Transferência, na forma prevista no artigo 120-L desta Lei, a medida em que forem emitidas sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo, até que se compute a transferência integral do potencial construtivo originalmente apurado.

**Art. 120-N.** Para a emissão de cada Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, a Comissão de Aprovação de Projetos terá como base os dados constantes da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência originalmente expedida.

**Art. 120-O.** Transferido integralmente o potencial construtivo, a SEPLADE dará baixa da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, comunicando o Cadastro Imobiliário e o proprietário do imóvel gerador, constando todas as Certidões de Potencial Construtivo Passível de Transferência derivadas da Declaração.

**Parágrafo único.** O proprietário do imóvel cedente também deverá, após a comunicação da transferência integral do potencial construtivo, efetuar averbação na matrícula de seu bem, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento, sob pena de o Poder Público encaminhar a informação ao



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

Cartório competente, podendo cobrar eventuais gastos do dono do imóvel, administrativa e judicialmente, incluindo correção monetária, juros de mora e multa.

**Art. 3º** Ficam expressamente revogadas as disposições contidas nos incisos I, II e III do § 1º do art. 119 da Lei Complementar Municipal n.º 3.445/2010, de 16.06.2010.

**Art. 4º** O artigo 103 da Lei Complementar Municipal n.º 4.029, de 14.03.2016, passa a vigorar com seguinte redação:

**Art. 103.** São áreas de recepção da capacidade construtiva de imóveis urbanos as áreas historicamente conhecidas como Beira-Rio, Guarapiranga, Palmeiras, Centro e o Bairro onde está situado o imóvel cedente.

§ 1º Excepcionalmente, a Prefeitura poderá aprovar a transferência do potencial fora das áreas determinadas 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 e aprovado.

§ 2º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Executivo Municipal seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do artigo 102 desta Lei Complementar.

§ 3º 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 Lei municipal específica definirá a base de cálculo, procedimentos e demais critérios necessários à aplicação da transferência do direito de construir, observando:

- I – a equivalência de valor de mercado entre os imóveis;
- II – o volume construtivo a ser transferido, que atingirá, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento estabelecido para o local de recepção previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 5º** O artigo 72 do Código Tributário Municipal passará a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 72.** A incidência do Imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

- I – compra e venda pura ou condicional;
- II – doação em pagamento;
- III – arrematação;
- IV – adjudicação;
- V – a instituição de usufruto sobre bens imóveis;
- VI – reposições que ocorram nas divisões para extinção de condomínios de imóveis, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua cota ideal, sobre a diferença;
- VII – aquisição de índice construtivo, por meio de alienação do direito de construir do imóvel gerador para imóvel de propriedade de terceiros, sendo lhe



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE NOVA ESTADO DE MINAS GERAIS

aplicável as alíquotas previstas no art. 76, incisos I e II, desta Lei, tendo como base de cálculo o valor declarado na negociação;

**VIII** – permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;

**IX** – reposições que ocorram nas divisões para extinção de comunhão matrimonial de bens, quando for recebida, por qualquer cônjuge, quota- parte material cujo valor seja maior que o valor de sua cota ideal, sobre a diferença;

**X** – quaisquer outros atos ou contratos translativos da propriedade de bens imóveis, sujeitos à transcrição na forma da lei.

**Parágrafo único.** Nos casos de transferência do Direito de Construir entre imóveis de mesmo proprietário, não haverá incidência de ITBI em relação ao Direito de Construir transferido.

**Art. 6º** Revogam-se, ainda, todas as disposições contrárias.

**Art. 7º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, não aplicando suas disposições aos pedidos já protocolados e em tramitação na Prefeitura.

**Art. 8º** Revogam-se as disposições contrárias.

Ponte Nova, 10 de junho de 2020. ▾

  
Wagner Mol Guimarães  
Prefeito Municipal

  
Sandra Regina Brandão Guimarães  
Secretária Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico