

**PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 180, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2011.**

“Regulamenta a Transferência do Direito de Construir, nos termos da Lei Municipal nº 2.574/06, e dá outras providências.”

**ERNANI DE FREITAS GONÇALVES**, Prefeito Municipal de Eldorado do Sul, Estado do Rio Grande do Sul.

**FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições legais que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI**

**Art. 1º** A presente lei tem por objetivo regulamentar a Transferência do Direito de Construir, estabelecida nos termos da Lei Municipal nº 2.574/06 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Eldorado do Sul – PDDUA.

**Art. 2º** Considera-se, para efeito desta lei, os seguintes conceitos gerais:

I - Transferência do Direito de Construir é o dispositivo que confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial construtivo ou em lote, ou de vendê-lo a outro proprietário.

II - Índice de aproveitamento (IA) é o fator que, multiplicado pela área líquida do terreno, define a área máxima da construção.

III - Quota Ideal (QI), mínima de terreno por economia, é o dispositivo que estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada resultado da divisão da área do lote ou gleba pelo valor do dispositivo.

**Art. 3º** A Transferência do Direito de Construir, também denominada de transferência de potencial construtivo é a possibilidade de o Município permitir a transferência do direito de construir correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos, bem como a preservação de bens tomados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

**Parágrafo único.** Os equipamentos públicos cujo potencial construtivo é passível de transferência são:

I – praças e parques municipais;

II – equipamentos municipais, tais como: áreas e terrenos para estabelecimentos de ensino, saúde e transporte;

III – área ou terreno destinado à implantação de equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

**Art. 4º** O exercício da Transferência do Direito de Construir implica na transferência do potencial construtivo do imóvel cedente para o imóvel receptor.

§ 1º O potencial construtivo passível de transferência será dado pela aplicação do (IA) ou da quota ideal mínima de terreno por economia (QI) do imóvel cedente para aplicação no imóvel receptor.

§ 2º A Transferência do Direito de Construir dado pela aplicação do índice de aproveitamento (IA) somente será admitida em imóvel situado na Zona Ambiental Centro da Cidade – ZAC 1.

§ 3º A Transferência do Direito de Construir dado pela aplicação da quota ideal mínima de terreno por economia (QI) somente será admitida em imóvel situado nas Zonas Ambientais Residencial Especial Tipo 1 e Residencial Especial Tipo 2 – ZARE1 e ZARE2.

§ 4º A aplicação do potencial construtivo decorrente da Transferência do Direito de Construir deve atender às demais Normas Urbanísticas na Lei 2574/06

**Art. 5º** O índice de aproveitamento (IA) a ser transferido ao imóvel receptor será calculado com base na área construída equivalente a ser recebida (Acr), no valor do m² de terreno cedente, determinado na Planta Genérica de Valores ou apurado por avaliação da Comissão de Avaliação de Áreas (Vtc), no valor do m² de terreno receptor verificado na Planta Genérica de Valores ou determinado por avaliação da Comissão de Avaliação de Áreas (Vtr), no coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor (CAr), no coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente (CAc) e no potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor (PCpt).

§ 1º A equação para definir o índice de aproveitamento é a seguinte:  $Acr = (Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc) \times PCpt$ .

§ 2º Quando houver interesse do Município em receber um imóvel em doação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, conforme as fórmulas seguintes:

I) Para os imóveis sem edificação ou que tiverem um coeficiente de aproveitamento inferior ou igual ao básico será efetuado o calculo com base no potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência (PCdpt), na área do terreno do imóvel doado (ATd), no coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado (Cad) e no fator de incentivo à doação fixado em 1,5 (Fi), com base na seguinte equação:  $PCdpt = ATd \times CAd \times Fi$ .

II) Para os imóveis com edificação e que tiverem um coeficiente de aproveitamento existente maior que o coeficiente básico será efetuado o calculo com base no potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência (PCdpt), na área construída do imóvel, conforme consta no documento de cobrança do IPTU do Município (ACd) e no fator de incentivo à doação fixado em 1,5 (Fi), tendo como base a seguinte equação:  $PCdpt = ACd \times Fi$ .

**Art. 6º** A quota ideal mínima de terreno por economia (QI) a ser transferida ao imóvel receptor será calculada com base no potencial do número de economias a ser recebida (Nr), no valor do m<sup>2</sup> do terreno cedente determinado na Planta Genérica de Valores ou apurado por avaliação da Comissão de Avaliação de Áreas (Vtc), no valor do m<sup>2</sup> do terreno receptor constante da Planta Genérica de Valores ou determinado por avaliação da Comissão de Avaliação de Áreas (Vtr), no número de economias possíveis do terreno cedente (Nc) e no fator de incentivo à doação (Fi), com base na seguinte equação:  $Nr = (Vtc \div Vtr) \times Nc \times Fi$ .

**Parágrafo único.** O fator de incentivo à doação (Fi) será determinado com base no  $Fi=1,5$ , quando se tratar de imóvel doado ao Município, e no  $Fi=1,0$ , quando não envolver doação ao Município.

**Art. 7º** A utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir imóveis de preservação de interesse cultural é condicionada à inclusão do imóvel no Inventário e Livro Tombo conforme legislação vigente.

**§ 1º** A Transferência do Direito de Construir somente será permitida após aprovação do projeto de recuperação, ou restauro pelo órgão municipal competente, observada a tramitação legal, e a aplicação do potencial construtivo decorrente do instrumento, e somente será autorizada mediante o compromisso do proprietário de recuperar ou restaurar o imóvel, observando cronograma da obra.

**§ 2º** No caso de doação, fica o poder público autorizado a retransmitir o domínio útil do imóvel de preservação objeto de transferência do direito de construir a partir da vistoria e parecer favorável do órgão técnico competente no sentido de que o restauro do prédio foi realizado de forma adequada.

**Art. 8º** A Transferência do Direito de Construir será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, ouvidos os demais órgãos que possuem relação com a matéria, sendo expedida a Certidão de Potencial Construtivo da Transferência na qual deverá constar os dados referentes ao imóvel de cedente, o número da respectiva matrícula do Registro de Imóveis e a área transferível.

**§1º** Para a aprovação de projeto de edificação que envolva a aplicação de Potencial Construtivo da Transferência deverá ser apresentada certidão de que trata o caput deste artigo, obedecidas às disposições legais aplicáveis.

**§2º** O Potencial Construtivo da Transferência somente poderá ser aplicado uma vez, expirando quando da emissão da Carta de Habite-se correspondente à edificação decorrente do projeto que aplicou o respectivo Potencial.

**§3º** A Certidão de Potencial Construtivo da Transferência terá validade de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogada por igual período devidamente justificada, prazo em que deverá ser efetivada a aplicação do respectivo potencial em prédio edificado e vistoriado, observados as normas urbanísticas e a Planta Genérica de Valores que embasam a sua emissão.

**Art. 9º** Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento a gestão do instrumento da Transferência do Direito de Construir.

**Art. 10.** A Transferência do Direito de Construir será objeto de escritura pública, a ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis junto à matrícula do imóvel cedente, identificando a limitação ou extinção do respectivo potencial construtivo.

**Art. 11.** A Secretaria Municipal de Planejamento manterá cadastro das Transferências de Potencial Construtivo ocorridas, anotando os respectivos imóveis cedentes e receptores.

**Art. 12.** A Transferência do Direito de Construir será concedida depois de constatada a inexistência de prejuízos atuais ou potenciais ao patrimônio histórico, artístico, paisagístico e ao meio ambiente, respeitados os parâmetros urbanísticos fixados para as diversas zonas através da Lei Municipal nº 2.574/06.

**Art. 13.** O instrumento da Transferência do Direito de Construir de que trata esta Lei poderá ser utilizado para regularização de imóveis desde que estejam de acordo com a Lei Municipal nº 2.574/06.

**Art. 14.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Eldorado do Sul, 16 de dezembro de 2011.

**ERNANI DE FREITAS GONÇALVES**  
**Prefeito Municipal**

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

**Sigrid Inês Guthmann Pesenatto**  
Secretária da Administração

Publicada em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Estamos encaminhando a essa Egrégia Câmara de Vereadores, para apreciação dos nobres Edis o Projeto de Lei Municipal nº 180, de 16 de dezembro de 2011, que “Regulamenta a Transferência do Direito de Construir, nos termos da Lei Municipal nº 2.574/06, e dá outras providências.”

Destaca-se que a Transferência do Direito de Construir previsto na Lei Federal nº 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade, e reproduzida em nosso Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (Lei Municipal nº 2.574/06) é um instrumento inovador para a execução e financiamento da política urbana.

Segundo a contribuição de Andréa Vizzotto e Vanêsa Prestes, na obra Direito Urbanístico, a Transferência do Direito de Construir “trata-se de mecanismo eficaz, eficiente e célere no trato de questões de desapropriação de áreas, por exemplo, nos casos de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, de preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental e paisagístico, social ou cultural ou, ainda, para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Isto porque, por meio da transação da transferência, evitam-se discussões judiciais a respeito de valor de indenização e todas as demais questões relativas à desapropriação”.

A Transferência do Direito de Construir está prevista nos arts. 50, 51 e 52 da Lei Municipal nº 2.574/06, no qual o art. 50 define que a necessidade de lei específica para disciplinar a aplicabilidade e condições do referido instrumento.

A regulamentação deste instrumento se torna necessária neste momento, visto que vários empreendimentos imobiliários estão em estudo na cidade, no qual possibilitará a aquisição de áreas estratégicas para a implementação de equipamentos e infra-estruturas previstas na política urbana da cidade.

Por fim, cabe destacar que a proposta já foi amplamente debatida no Conselho da Cidade de Eldorado do Sul – CONEL nas reuniões realizadas em 1º e 8 de agosto do corrente ano, onde obteve aprovação por unanimidade dos presentes após ter recebido as contribuições fruto das discussões e que já foram incorporadas ao presente texto.

Sendo assim e contando com a Vossa costumeira atenção, aguardamos manifestação dessa Egrégia Câmara Legislativa, com relação a este projeto de lei, enviando também nossas cordiais saudações.

Atenciosamente,

**ERNANI DE FREITAS GONÇALVES**  
Prefeito Municipal