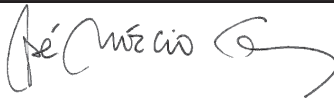




**Proposição: PSUB - PROJETO SUBSTITUTIVO 2
MENSAGEM DO EXECUTIVO
(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR)
004551/2023**


APROVADO
Em: 30/04/2024

José Márcio Lopes Guedes
PRESIDENTE

Revoga a Lei Complementar nº 65 de 25 de julho de 2017, que Dispõe sobre o direito de construir de imóveis protegidos por tombamento, estabelece incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação dos mesmos e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova:

Projeto de Lei Complementar Substitutivo em anexo.

Palácio Barbosa Lima, 26 de abril de 2024.



Luiz Otávio Fernandes Coelho
Vereador Luiz Otávio Fernandes Coelho - Pardal - União Brasil

Subscritores:



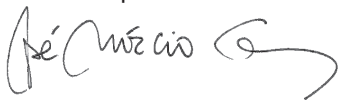
André Luiz Vieira da Silva
Vereador André Luiz -
Republicanos



Carlos Alberto de Mello
Vereador Sargento Mello Casal -
PL



Hitler Vagner Candido de Oliveira
Vereador Vagner de Oliveira -
MDB



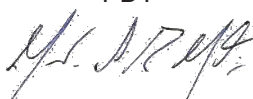
José Márcio Lopes Guedes
Vereador Zé Márcio-Garotinho -
PDT



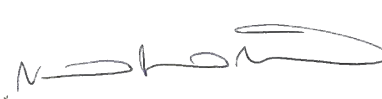
Juraci Scheffer
Vereador Juraci Scheffer - PT



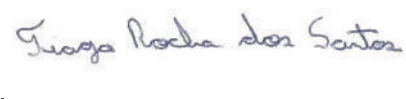
Laiz Perrut Marendino
Vereadora Laiz Perrut - PT



Marlon Siqueira Rodrigues
Martins
Vereador Marlon Siqueira - MDB



Nilton Aparecido Militão
Vereador Nilton Militão - MDB



Tiago Rocha dos Santos
Vereador Tiago Bonecão - PSD





JUIZ DE FORA
PREFEITURA

LIDO	
EM	/ /
PRESIDENTE	

Ofício nº 1477/2024/SG

Juiz de Fora, 25 de abril de 2024

Exmo. Sr. Vereador
Luiz Otávio Fernandes Coelho
Líder do Governo na Câmara Municipal
Rua Halfeld, 955, Centro
Juiz de Fora/MG – CEP 36016-000

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUIZ DE FORA
Protocolo nº 1555
Em 25/04/24
Margarida Salomão
EXPEDIENTE

Referência: Mensagem do Executivo nº4551/2023

Assunto: Substitutivo do Projeto de Lei

Exmo. Sr.,

Cumprimentando-o cordialmente, dirijo-me a V. Ex^a., utilizando da prerrogativa constante do art. 187, § 3º do Regimento Interno da Câmara Municipal de Juiz de Fora, para solicitar que seja apresentada o Substitutivo do Projeto de Lei referente a Mensagem do Executivo nº4551/2023, encaminhada a essa Egrégia Casa Legislativa em 23/03/2023, pelo motivo exposto a seguir.

A alteração do Projeto de Lei se justifica diante da necessidade de adequações efetuadas para a melhor aplicação e eficácia do instrumento.

Sem mais para o momento, aproveitamos a ocasião para reiterar préstimos de estima e consideração.

Atenciosamente,

MARIA MARGARIDA
MARTINS
SALOMAO:13521039668

Assinado de forma digital por
MARIA MARGARIDA MARTINS
SALOMAO:13521039668
Dados: 2024.04.25 15:08:16
-03'00'

Margarida Salomão
Prefeita



MENSAGEM Nº 4551

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara de Vereadores o incluso Projeto de Lei Complementar que “Revoga a Lei Complementar nº 65, de 25 de julho de 2017, ‘dispõe sobre a transferência do direito de construir de imóveis protegidos por tombamento, estabelece incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação dos mesmos, e dá outras providências’”, o que faço com fundamento no artigo 47, inc. I da Lei Orgânica Municipal.

Esta proposição legislativa tem como principal objetivo aperfeiçoar alguns pontos da Legislação vigente sobre a Transferência do Direito de Construir, tema recente no direito urbanístico, porém de extrema importância para o planejamento urbano e para a preservação do patrimônio arquitetônico e cultural pelo Município de Juiz de Fora, dois assuntos do mais caro interesse da população de nossa cidade, da memória do nosso povo e das futuras gerações.

Tal instituto consiste na autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, parte do Direito de Construir de determinado imóvel protegido por tombamento ou incluído em conjuntos urbanos tombados nos níveis municipal, estadual ou federal, nos termos da Lei Municipal nº 7.282, de 25 de fevereiro de 1988 ou Lei Municipal nº 10.777, de 24 de julho de 2004.

O potencial construtivo gerado a partir do cálculo realizado pelo Município, equivalente para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no zoneamento, apresenta também uma importante potencialidade de arrecadação de recursos destinados ao cuidado com o patrimônio cultural local.

A TDC se apresenta como um instrumento que auxilia a preservação dos bens tombados, garantindo uma fonte de recurso para o proprietário do bem. Embora seja um ônus para os proprietários, o tombamento também pode ser visto como um direito coletivo, uma vez que resguarda a cultura e a história de uma população e, por isso, o poder público cria mais uma ferramenta para sua manutenção.



Por meio da geração do potencial construtivo, que poderá ser comercializado, beneficiar-se-á não somente os proprietários dos imóveis tombados, mas também a preservação do bem tombado, haja vista que o estado de conservação do imóvel é analisado no momento da geração do potencial. Nesse passo, é de fundamental importância que, autorizado por esta Respeitável Casa, o Município possa propiciar um ambiente de negociação entre particulares do Direito de Construir, fiscalizando a aplicação de recursos na preservação do patrimônio cultural, em conformidade com a Constituição da República Federativa do Brasil, a bem do interesse da cidade e, sobretudo, da população de Juiz de Fora.

Diante do exposto, considerando a relevância da matéria constante da presente proposição legislativa, conclamo a todos os vereadores a apoiarem e, ato contínuo, deliberarem por sua aprovação.

Prefeitura de Juiz de Fora, 26 de março de 2024.

MARIA MARGARIDA
MARTINS
SALOMAO:13521039668

Assinado de forma digital por
MARIA MARGARIDA MARTINS
SALOMAO:13521039668
Dados: 2024.04.25 09:49:00
-03'00'

MARGARIDA SALOMÃO
Prefeita de Juiz de Fora

Exmo. Sr.
Vereador JOSÉ MÁRCIO LOPES GUEDES
Presidente da Câmara Municipal de JUIZ DE FORA/MG
mmss



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Projeto substitutivo à Mensagem nº 4551/2023 que revoga a Lei Complementar nº 65, de 25 de julho de 2017, dispõe sobre a transferência do direito de construir de imóveis protegidos por tombamento, estabelece incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação dos mesmos, e dá outras providências.

Projeto de autoria do Executivo.

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova:

Art. 1º O direito de construir dos imóveis protegidos por tombamento ou incluídos em conjuntos urbanos tombados nos níveis municipal, estadual ou federal, nos termos da Lei nº 7.282, de 25 de fevereiro de 1988 ou Lei nº 10.777, de 24 de Julho de 2004, poderá ser transferido por seus proprietários a outros imóveis ou a terceiros, obedecidas às disposições desta Lei Complementar e nas Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município vigentes.

§ 1º O direito de construir do terreno passível de transferência, denominado nesta Lei Complementar como imóvel gerador, é constituído pela área do terreno multiplicada pelo seu coeficiente de aproveitamento, determinado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A área edificável a ser transferida, denominada nesta Lei Complementar como potencial construtivo, será determinada com observância da equivalência entre os valores do metro quadrado do imóvel gerador e o valor do metro quadrado do imóvel receptor, com base na planta de valores do Município.

Art. 2º O cálculo do potencial construtivo a ser transferido ao imóvel receptor será feito pela fórmula $A_g \times V_g = A_r \times V_r$ na qual:

I - A_g corresponde à área edificável a ser transferida do potencial construtivo do imóvel gerador (m²);



II - Vg corresponde ao valor do metro quadrado do terreno do imóvel gerador (R\$/m²), constante ;

III - Ar corresponde à área edificável a ser acrescida ao imóvel receptor (m²);

IV - Vr corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno do imóvel receptor (R\$/m²).

Art. 3º Poderão receber potencial construtivo de imóveis tombados os imóveis localizados na UT I, Unidade Territorial I e nos corredores das demais UTs - Unidades Territoriais, delimitados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, considerando os entornos de bens tombados e em processo de tombamento nas esferas municipal, estadual e federal.

Parágrafo único. Nos imóveis localizados fora dos Corredores nas Unidades Territoriais de II a XVI, a transferência será condicionada a parecer do órgão responsável pelo planejamento urbano.

Art. 4º Os imóveis receptores do direito de construir poderão ter seus coeficientes de aproveitamento acrescidos no máximo em até 20% (vinte por cento).

Art. 5º A Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas - SESMAUR, em conjunto com a Secretaria da Fazenda, a requerimento do proprietário do imóvel protegido, fornecerá Certidão de Transferência do Direito de Construir contendo as seguintes informações:

I - nome e dados do proprietário;

II - endereço e/ou localização do imóvel e sua indicação física;

III - área do coeficiente de construção passível de transferência.

§ 1º Ocorrendo a transferência parcial do potencial construtivo de um imóvel protegido, será emitida uma certidão desta transferência e nova Certidão de Transferência do Direito de Construir deverá ser emitida em substituição à anterior, constando o novo saldo de potencial construtivo a ser transferido.



§ 2º Caberá à Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas - SESMAUR, manter cadastro com registro, nos respectivos processos de licenciamento, relativo à situação do potencial construtivo dos imóveis geradores e receptores da Transferência do Direito de Construir.

Art. 6º Após a emissão da Certidão de Transferência do Direito de Construir pela Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas - SESMAUR, o proprietário poderá transferir até 35% (trinta e cinco por cento) do coeficiente de construção.

Parágrafo único. Estando o imóvel com 100% de desconto de IPTU ou atestado seu bom estado de conservação pelo DMPAC/FUNALFA, no ato do requerimento da Certidão de Transferência do Direito de Construir, o proprietário do imóvel gerador poderá transferir até 100% de seu potencial.

Art. 7º O proprietário do imóvel protegido poderá transferir mais 35% (trinta e cinco por cento) do seu coeficiente de construção após apresentar, se for o caso, os seguintes documentos que deverão ser submetidos ao DMPAC/FUNALFA para as devidas orientações:

I - projeto de restauração do imóvel gerador, elaborado por profissional habilitado;

II - projeto arquitetônico de aproveitamento, reforma ou adequação, observada a legislação em vigor e de acordo com o respectivo processo de tombamento;

III - cronograma de execução, assinado pelo responsável técnico legalmente habilitado.

§ 1º O DMPAC/FUNALFA poderá propor alteração do cronograma de execução em comum acordo com o executor da obra de conservação ou restauração.

§ 2º. O proprietário de imóvel tombado considerado em bom estado de conservação pelo DMPAC/FUNALFA está isento das obrigações dispostas nos incisos I, II e III.



Art. 8º O proprietário do imóvel protegido poderá transferir os restantes 30% (trinta por cento) do seu coeficiente de construção após a comprovação da execução pelo DMPAC/FUNALFA das obras previstas nos projetos mencionados no artigo anterior.

Art. 9º O potencial construtivo de bens públicos só poderá ser transferido mediante certame público nos termos da legislação vigente.

Art. 10. Após 05 (cinco) anos da emissão da Certidão de Transferência do Direito de Construir, a que tem direito cada imóvel, este será objeto de nova transferência, sucessivamente.

Parágrafo único. Para que ocorra a renovação do potencial construtivo que trata o **caput** deste artigo, é necessário que o bem protegido esteja preservado, com comprovação técnica realizada pela DMPAC/FUNALFA.

Art. 11. Caberá à DMPAC/FUNALFA, em conjunto com o órgão municipal responsável pela fiscalização urbana, procederem as vistorias periódicas nos imóveis protegidos.

Art. 12. Fica revogada a Lei Complementar nº 65, de 25 de julho de 2017.

Art. 13. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.