



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

**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:

### **CAPÍTULO I** **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

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 Municipal nº 7.282, de 25 de fevereiro de 1988 ou Lei Municipal nº 10.777, de 24 de Julho de 2004, poderá ser transferido por seus proprietários a outro imóvel ou a terceiros, de forma onerosa ou não, mediante instrumento público, obedecidas as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A Transferência do Direito de Construir (TDC), é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, parte deste Direito de Construir de determinado lote, utilizando o potencial construtivo equivalente para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no zoneamento.

§ 2º O direito de construir do terreno passível de transferência, denominado nesta Lei Complementar como imóvel gerador, é constituído pela área do potencial construtivo do lote, também conhecida como área edificável computável, autorizado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, que não seja passível de ser praticada no próprio lote, devido às restrições impostas pelo tombamento, descontadas todas as áreas já edificadas no lote, sendo protegidas ou não, em qualquer hipótese.



§ 3º O potencial construtivo passível de transferência será determinado com a observância da equivalência entre o valor venal do imóvel gerador e o valor venal do imóvel receptor, definidos com base em metodologia estabelecida pela Secretaria da Fazenda (SF), conforme fórmula de equivalência presente nesta Lei Complementar.

Art. 2º Caberá ao órgão municipal responsável pelo Planejamento Urbano orientar o processo de recepção do potencial construtivo, observando o rol das áreas no perímetro urbano elegíveis para recepção, estabelecidas em Ato do Poder Executivo.

§ 1º É vedada a aplicação de potencial adicional de construção em áreas ainda não parceladas, e em áreas onde o processo de parcelamento ou o processo de regularização fundiária ainda não estejam concluídos.

§ 2º É vedada a aplicação de potencial adicional de construção em áreas contidas no polígono de tombamento do conjunto histórico da região central.

§ 3º É vedada a aplicação de potencial adicional de construção nas Áreas de Urbanização Específica (AUEs), delimitadas pelo Plano Diretor Participativo (PDP/JF).

Art. 3º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, considera-se:

I - Transferência integral como a referente à totalidade da área edificável passível de transferência, definida pelo Executivo;

II - Transferência parcial como a referente a parte da área edificável passível de transferência, definida pelo Executivo;

III - Coeficiente de aproveitamento (CA), assim definido na lei de uso e ocupação do solo vigente, como o número pelo qual, multiplicada a área do lote, resulta na quantidade de metros quadrados computáveis que podem ser construídos;

IV - Certidão de potencial adicional de construção (CPAC) como o registro público Municipal na qual estarão registradas todas as transações referentes ao potencial construtivo gerado pelo imóvel protegido, incluindo as gerações e as transferências, bem como o saldo remanescente atualizado após cada aplicação.



Art. 4º Na efetivação da transferência do direito de construir na forma direta, em que há a vinculação imediata entre imóvel gerador e receptor, deverão ser observados os procedimentos estabelecidos em Ato do Poder Executivo.

Art. 5º Quando tratar-se de transferência do direito de construir na forma indireta, em que há a compra do direito por um terceiro, pessoa física ou jurídica, deverão ser observados os procedimentos estabelecidos em Ato do Poder Executivo.

Art. 6º A partir da data da emissão da CPAC, começam a contar os prazos para a efetivação da transferência, estabelecidos em Ato do Poder Executivo.

Art. 7º O direito de construir de bens públicos só poderá ser transferido mediante procedimento competitivo público nos termos da legislação vigente, através de ampla divulgação, conforme Ato do Poder Executivo.

§ 1º O direito de construir gerado por bens públicos deverá ser transferido de forma obrigatoriamente onerosa, e os recursos percebidos nesta transferência integralmente direcionados ao Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural (FUMPAC), na preservação do próprio imóvel ou de outro protegido como patrimônio cultural.

§ 2º O processo de alienação do potencial construtivo gerado a partir de bens públicos municipais será de competência da Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva (EMCASA), ou de outro órgão da Administração Direta ou Indireta, conforme Ato do Poder Executivo.

Art. 8º A transferência do direito de construir, onerosa ou não, total ou parcial, será formalizada por meio de escritura pública na CPAC do imóvel gerador, acompanhada do recolhimento dos tributos acaso devidos, da qual constará a identificação do imóvel gerador, bem como o nome e a qualificação dos respectivos proprietários, o nome e a qualificação do adquirente e, quando já houver destinação, deverá constar a identificação do imóvel receptor, além de todo o teor das certidões referidas nesta Lei Complementar e em Ato do Poder Executivo, bem como a equivalência, em metros quadrados, das áreas transferidas.

Parágrafo único. A emissão da CPAC deverá ser averbada à margem da matrícula do registro do imóvel gerador e do imóvel receptor, quando houver, em Cartório de Registro de Imóveis.



Art. 9º Após a conclusão da transferência de todo o potencial construtivo que pode ser gerado por um determinado imóvel, este poderá ser objeto de nova geração e transferência, cujo regramento será definido por Ato do Poder Executivo, com as seguintes condições:

I - Por somente uma vez, após o transcurso do prazo de 20 (vinte) anos da efetivação da última transferência de todo o potencial gerado;

II - Mediante a comprovação, por laudo técnico da Fundação Alfredo Ferreira Lage (FUNALFA), do bom estado de conservação do imóvel, de acordo com parâmetros definidos por Ato do Poder Executivo;

III - Mediante o repasse de parte do valor arrecadado com a negociação do potencial construtivo ao FUMPAC, em proporção estabelecida por Ato do Poder Executivo, em até 20% (vinte por cento).

## **CAPÍTULO II**

### **DO IMÓVEL GERADOR DO POTENCIAL CONSTRUTIVO**

Art. 11. O coeficiente de aproveitamento a ser utilizado para o cálculo do direito de construir a ser transferido no imóvel gerador deverá ser o autorizado pelo zoneamento para a categoria de uso capaz de gerar maior potencial.

Parágrafo único. Na CPAC, deverá constar de forma clara qual categoria de uso foi utilizada para gerar o potencial construtivo adicional, conforme Ato do Poder Executivo.

Art. 12. A FUNALFA, através de departamento responsável, fornecerá, para emissão da CPAC pelo imóvel gerador, a requerimento do órgão municipal responsável pela informação básica do terreno, laudo técnico de vistoria contendo as informações necessárias para a identificação do bem, do lote e do proprietário, condicionantes de aplicação do instrumento, bem como análise das condições de conservação, reforma ou ampliação dos imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico e definirá, em cada imóvel, as limitações urbanísticas aplicáveis ao lote, considerando as restrições na possibilidade de construção no imóvel gerador, para fins de cálculo do direito de construir passível de transferência.



Art. 13. Nas obras de restauração, o proprietário se compromete a:

I - salvaguardar a integridade do patrimônio em sua totalidade, respeitando o seu transcorrer no tempo e a autenticidade da edificação;

II - executar os trabalhos de intervenção, se for o caso, recomendados pela FUNALFA, através do departamento responsável, inclusive os referentes à publicidade externa;

III - não alterar nenhum elemento ou detalhe arquitetônico da edificação, sem prévia e expressa anuência da FUNALFA, através do departamento responsável, e apreciação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural (COMPPAC);

IV - executar as obras de restauração do imóvel, de acordo com as demandas e cronograma definidos junto à FUNALFA, conforme regulamentado em Ato do Poder Executivo.

Art. 14. Sem prejuízo à aplicação de outras penalidades, a falta de conservação ou destruição de bem imóvel tombado, comprovada a responsabilidade do proprietário pelo fato, acarretará, cumulativamente:

I - a revogação do direito de construir concedido, caso ele ainda não tenha sido transferido;

II - aplicação de multa em valor correspondente ao valor da alienação do potencial construtivo gerado, de acordo com os valores do metro quadrado vigentes utilizados para cálculo para ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis).

Parágrafo único. Em caso de demolição, deterioração, incêndio ou qualquer outro evento que acarrete a perda do imóvel protegido que tenha transferido seu direito de construir, ainda que por fato fortuito, a construção de nova edificação deverá obrigatoriamente observar a área e o volume da edificação perdida, não cabendo a renovação do direito de construir transferido.

Art. 15. Comprovada ou não a responsabilidade do proprietário pela falta de conservação ou destruição de bem imóvel tombado, será realizado o registro do fato na CPAC, para todos os fins de direito.



### **CAPÍTULO III**

## **DO IMÓVEL RECEPTOR DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 16. O coeficiente de aproveitamento a ser utilizado para o cálculo do potencial adicional passível de recebimento pelo imóvel receptor deverá ser o autorizado para a categoria de uso a ser implantada no lote, observando as leis de uso e ocupação do solo e atos do Poder Executivo.

Parágrafo único. Na CPAC, deverá constar de forma clara para qual categoria de uso foi aplicado o potencial construtivo adicional, conforme Ato do Poder Executivo.

Art. 17. A partir da emissão da CPAC, o prazo para o protocolo do requerimento de aplicação do potencial construtivo adicional será de 5 (cinco) anos, sob pena de decadência do direito.

Art. 18. A aplicação do potencial construtivo adicional deverá respeitar os parâmetros urbanísticos permitidos na legislação vigente, bem como os procedimentos estabelecidos em Ato do Poder Executivo, sendo permitido incremento de até 20% do coeficiente de aproveitamento vigente.

Parágrafo único. Nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) será permitido o incremento delimitado em sua legislação específica.

Art. 19. O órgão municipal responsável pelo Planejamento Urbano, para a realização da equivalência mencionada pelo Art. 2º, fornecerá informações preliminares para aplicação do potencial adicional de construção no imóvel receptor, com conteúdo que informe ao interessado as possibilidades de recebimento, de acordo com as características do lote e da categoria de uso a ser praticada, conforme previsto em Ato do Poder Executivo.

Art. 20. A aplicação do potencial construtivo adicional será registrada na CPAC no ato da aprovação do projeto de construção no imóvel receptor, pelo órgão municipal responsável, registrando também, quando houver, o saldo remanescente da transferência.

Art. 21. Caso o potencial construtivo adicional seja utilizado em imóvel tombado, poderá ser utilizado o coeficiente com maior potencial de aproveitamento, observadas as leis de proteção ao patrimônio.



§ 1º O imóvel tombado que receber potencial construtivo adicional perderá a capacidade de gerar potencial construtivo, exceto nos casos previstos em Ato do Poder Executivo, condicionados ao comprovado desmembramento que separe a porção preservada pelo patrimônio público da porção que recebeu o potencial.

§ 2º Qualquer desmembramento ou construção em imóvel tombado deverá ser submetido à aprovação do COMPPAC, após a análise do departamento responsável da FUNALFA.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DO CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO**

Art. 22. O cálculo do potencial construtivo a ser transferido ao imóvel receptor será feito pela fórmula  $AR = (AG \times VG) / VPR$  na qual:

I - AR corresponde à área edificável a ser acrescida ao imóvel receptor (m<sup>2</sup>);

II - AG corresponde à área edificável a ser transferida do direito de construir do imóvel gerador (m<sup>2</sup>);

III - VG corresponde ao valor venal do terreno do imóvel gerador (R\$/m<sup>2</sup>);

IV - VPR corresponde ao valor venal do terreno do imóvel receptor (R\$/m<sup>2</sup>), acrescido de valorização da área pelo direito de construir utilizado.

Parágrafo único. A atualização do valor venal do imóvel receptor será realizada pela Secretaria da Fazenda para subsidiar o órgão responsável pelo planejamento urbano na definição da área edificável passível de aplicação.

#### **CAPÍTULO V**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 23. Ficam criadas as taxas de análise dos requerimentos de TDC, junto aos órgãos municipais responsáveis pela informação básica do imóvel e pelo planejamento urbano, assim como as taxas referentes às vistorias e laudos técnicos a serem emitidos pela FUNALFA.



Parágrafo único. Os valores das taxas previstas neste artigo serão fixados em Lei específica.

Art. 24. Fica revogada a Lei Complementar nº 65, de 25 de julho de 2017.

Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.