



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Revoga a Lei Complementar nº 65, de 25 de julho de 2017, que "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."

Substitutivo ao Projeto de autoria do Executivo - Mensagem nº 4551/2023.

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 da Lei nº 10.777, de 15 de julho de 2004, poderá ser transferido por seus proprietários a outros imóveis ou a terceiros, obedecidas as disposições desta Lei Complementar e das 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 (m^2);

II - V_g corresponde ao valor do metro quadrado do terreno do imóvel gerador ($R\$/m^2$), constante;

III - Ar corresponde à área edificável a ser acrescida ao imóvel receptor (m^2);

IV - Vr corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno do imóvel receptor ($R\$/m^2$).

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 dessa 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 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 Sesmaur, o proprietário poderá transferir até 35% (trinta e cinco por cento) do coeficiente de construção.



Parágrafo único. Estando o imóvel com 100% (cem por cento) 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% (cem por cento) 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 5 (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 de 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, proceder às 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.

Palácio Barbosa Lima, 6 de maio de 2024.

José Márcio Lopes Guedes
Presidente da Câmara Municipal

Marlon Siqueira Rodrigues Martins
1º Secretário

