



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO



PROTOCOLO
Divisão das Comissões

MENSAGEM Nº 76 / 2020.

Proj. de Lei nº _____

Proj. de Lei Comp. nº 1140/2020

AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO PODER LEGISLATIVO

Decreto Legislativo _____

Emenda _____

Data 05/10/20 Horário 13:17

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

Honrado pela oportunidade de dirigir-me a Vossas Excelências, com base no inciso III do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, apresento meus cumprimentos, ao mesmo tempo em que submeto a apreciação e votação, o Projeto de Lei Complementar em anexo, que "*Regulamenta a aplicação da Transferência do Direito de Construir prevista no Plano Diretor*".

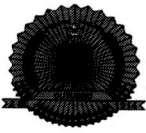
A Transferência do Direito de Construir (TDC) permite que o Poder Público municipal autorize o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local o direito de construir previsto na legislação urbanística. Essa possibilidade é admitida, de acordo com o disposto no plano diretor, quando o referido imóvel for considerado para fins de:

- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

O instrumento, portanto, deve ser utilizado para viabilizar a implementação de políticas, programas ou ações relacionadas às finalidades acima indicadas. Porém, tem sido, muitas vezes, confundido com instrumento que tem por objetivo compensar ou ressarcir supostas perdas econômicas de proprietários de imóveis, especialmente aqueles sob influência de normas de proteção do patrimônio histórico ou ambiental. É importante demarcar bem essa diferença para que a aplicação do instrumento não distorça seus objetivos.

A operação em torno da TDC envolve, necessariamente, a existência do imóvel cedente (aquele que cederá potencial construtivo) e o imóvel receptor (aquele que receberá potencial construtivo). E as áreas receptoras devem ser definidas pela legislação urbanística, preferencialmente pelo plano diretor. Para regulação desse tipo de operação, é preciso compreender alguns aspectos essenciais:

- o potencial construtivo a ser transferido é aquele não exercido no imóvel cedente, nos limites da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, pois acima disso dependeria do pagamento de contrapartidas, por meio da OODC, para ser exercido;
- o imóvel receptor tem, necessariamente, que estar localizado em área que se possa construir acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, pois até aí a concessão do direito de construir já é gratuita.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO



Sendo assim, é importante observar que tanto a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) quanto a Transferência do Direito de Construir (TDC) operam na mesma faixa, ou seja, entre o coeficiente de aproveitamento básico e os limites máximos de construção definidos pela legislação urbanística. E é exatamente por isso que a utilização da transferência do Direito de Construir deve estar muito claramente vinculada a ações de interesse público, de acordo com as finalidades definidas pelo Estatuto da Cidade, pois quando um imóvel utilizar potencial construtivo transferido de outro imóvel, ele estará desobrigado do pagamento da contrapartida correspondente por meio da OODC. De certo modo, os dois instrumentos, OODC e TDC, exercem um tipo de competição. Devem, portanto, ser pensados de forma integrada para serem coerentes com as diretrizes e estratégias para o desenvolvimento urbano estabelecidas no plano diretor.

Desta feita, nobres vereadores, em virtude das razões apresentadas, e com base na competência disposta no art. 66 da Lei Orgânica Municipal e atento à importância da matéria em tratativa, submeto à apreciação e votação de Vossas Excelências o projeto de lei em anexo, ao tempo que renovo apreço e respeito a todos os integrantes dessa Colenda Casa Legislativa do Município de Porto Velho.

Porto Velho – RO, 22 de setembro de 2020.


HILDON DE LIMA CHAVES
Prefeito



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR Nº 27, DE 22 DE SETEMBRO DE 2020.

“Regulamenta a aplicação da Transferência do Direito de Construir prevista no Plano Diretor”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprova e eu, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Esta Lei Complementar estabelece as condições para a Transferência do Direito de Construir.

Art. 2º. A Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicada em áreas que o Município pretenda adquirir imóveis para realização de ações de interesse público, para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

Parágrafo único. O Poder Executivo publicará decreto declarando os imóveis que atendem ao interesse público para concretização das ações de que trata este artigo e que estarão aptos à aplicação da Transferência do Direito de Construir.

Art. 3º. Os imóveis passíveis de transferir direito de construir são aqueles situados nas seguintes zonas urbanas:

- I. Zona Beira Rio;
- II. Zona de Proteção dos Igarapés;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

III. Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural.

Art. 4º. O Poder Executivo notificará os proprietários dos imóveis elencados no decreto previsto no artigo 2º desta Lei para que manifestem interesse na aplicação da Transferência do Direito de Construir, que somente será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, nos termos do artigo 126 do Plano Diretor.

Art. 5º. Ao requerer a Transferência do Direito de Construir, o interessado deverá indicar o imóvel que pretende doar para o Município, com todas as suas características, construções e ônus, bem como o imóvel para o qual se pretende transferir o potencial construtivo.

§1º. O Poder Executivo emitirá declaração de interesse na aceitação do imóvel, indicando a condição na qual o imóvel deverá ser entregue e a área total a ser recebida pelo imóvel receptor indicado, de acordo com a fórmula constante desta Lei.

§2º. A autorização de transferência constará da escritura de doação do imóvel, nos termos do parágrafo anterior.

§3º. A celebração da escritura de doação poderá estar condicionada à prévia vistoria do imóvel pelo Município ou mesmo à imissão na posse, quando a proteção do interesse público ou da preservação do patrimônio assim o determinar.

§4º. O proprietário do imóvel receptor terá direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, sem pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos limites da área recebida pela transferência do direito de construir, a partir do momento em que apresentar pedido de licenciamento do projeto de edificação, respeitada a legislação vigente à época do pedido.

Art. 6º. O proprietário poderá transferir 100% (cem por cento) do potencial construtivo básico do terreno, definido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido no Plano Diretor.

§1º. Somente poderão ser receptores de potencial construtivo por meio da Transferência do Direito de Construir os imóveis situados em áreas nas quais a legislação permite a edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico do terreno.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§2º. O imóvel receptor poderá ser de propriedade de terceiro, sendo necessária, neste caso, a concordância dos proprietários dos imóveis cedente e receptor.

§3º. O imóvel cedente somente poderá transferir o direito de construir para um único imóvel, não sendo passível de nova transferência ou qualquer tipo de reparação pecuniária o potencial construtivo não transferido ou não utilizado pelo imóvel receptor.

§4º. Fica vedada a transferência de direito de construir para imóveis situados em perímetro de Operação Urbana Consorciada.

Art. 7º. A transferência do potencial construtivo será calculada observando os princípios de equiparação de valores dos terrenos cedentes e dos terrenos receptores.

Parágrafo único. A equiparação de valores dos terrenos cedentes e terrenos receptores de que trata o caput deste artigo será estabelecida a partir da fórmula de cálculo $AR = (AT \times VTC)/VTR$, onde:

I – AR = Área total a ser recebida pelo terreno receptor;

II – AT = Razão obtida pela divisão entre a área do terreno cedente e o Coeficiente Aproveitamento Básico definido no Plano Diretor;

III – VTC = Valor venal do metro quadrado do terreno cedente;

IV – VTR = Razão obtida entre o valor venal do metro quadrado do terreno receptor e o Coeficiente Aproveitamento Básico definido no Plano Diretor.

Art. 8º. O empreendimento no imóvel receptor da Transferência do Direito de Construir permanece obrigado a cumprir todos os demais parâmetros da legislação urbanística e a realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando exigível.

§1º. O Coeficiente de Aproveitamento Máximo que incide no imóvel receptor não poderá ser ultrapassado com a aplicação do Transferência do Direito de Construir.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§2º. A área total a ser recebida pelo imóvel receptor por meio de Transferência do Direito de Construir será isenta do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 9º. Caberá ao órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana a execução, controle, acompanhamento e fiscalização da Transferência do Direito de Construir.

Art. 10º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for necessário.

Art. 11º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.