

LEI MUNICIPAL Nº 6.153, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2016.

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GILMAR PESSUTTO, Prefeito Municipal de Bento Gonçalves, em exercício,
Faço saber que a Câmara Municipal de Bento Gonçalves aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte:

Art. 1º O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir inerente ao mesmo, quando se tratar de imóvel necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, turístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV - implantação de via pública; logradouros ou vias de circulação, passagem de pedestres e similares, parcial ou total;

Art. 2º São imóveis que originam a transferência do direito de construir:

I - As áreas delimitadas como Área de Preservação Permanente (APP), com loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves.

II - Os destinados à implantação de sistema viário projetado, à exceção das situações previstas pela art. 45 da Lei nº 2.499/1995.

III - Os que sejam objeto de preservação e recuperação em virtude de valor cultural, histórico e arquitetônico, devidamente inventariados, e que tenham seu potencial construtivo restringido.

§ 1º Os imóveis em que seja comprovadamente inviável a execução de construções utilizando-se do seu potencial construtivo na sua totalidade, nas porções do terreno não atingida por faixa

de APP, conforme inciso I, deverão ser indenizados através da Transferência de Índice Construtivo, conforme requisição e levantamento apresentados pelo proprietário.

§ 2º Nos casos em que a limitação de exercer o potencial construtivo é parcial, e sendo de interesse do proprietário executar uma edificação no imóvel de acordo com as limitações, conforme inciso I, o potencial construtivo remanescente poderá ser aplicado no próprio lote, sendo estudado.

§ 3º Os imóveis que sejam atingidos por abertura de vias previstas, em que fique comprometida a aplicação do potencial construtivo no restante do terreno, conforme inciso II, deverão ser indenizados através da Transferência de Índice Construtivo, conforme requisição e levantamento apresentados pelo proprietário.

§ 4º Os imóveis atingidos pelo alargamento de vias, tornando a limitação de executar o potencial construtivo parcial, o potencial construtivo remanescente, conforme inciso II, poderá ser aplicado no próprio lote, sendo estudado.

§5º No caso do inciso III, será permitido uma majoração de 50% na indenização por solo criado, conforme parágrafo único do art. 62, da Lei Complementar nº 103/2006. §6º Na hipótese de destruição, inutilização ou alteração do imóvel previsto no inciso III, ficará sujeito a imposição de penalidade, constante no título com acréscimo de 80%, sem prejuízo de comunicação do fato ao MP, para fins de responsabilização.

Art. 3º Não podem originar transferência do direito de construir os imóveis:

I - Situados nas áreas non edificandae definidas pela Lei Federal nº 6.766/79;

II - Cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião;

Art. 4º Os critérios de aplicação da transferência do potencial construtivo serão os seguintes:

I - o limite máximo de recepção de transferência do direito de construir inclusive observar as limitações de altura máxima e de taxa de ocupação estabelecidas em cada zoneamento;

II - o direito de construir será transferido para outro local; mediante a transferência do índice de aproveitamento (IA), do lote ou área em que foi cerceado o direito de construir e para fins de apuração deste índice deverá ser considerada a zona a que o imóvel pertença;

III - o potencial construtivo, tanto do imóvel cedente como do receptor, será convertido em valor monetário expresso em forma de título, por meio de equivalência de acordo com o valor da

avaliação vigente à época da negociação, devendo constar na respectiva Escritura Pública a forma de negociação, conforme com o cálculo $[(IA \times At) - Ac] \times Vm = Vt$

IA.

§ 1º Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência, tornando assim ilegítimos títulos duplos sobre uma mesma área, mesmo se após a venda ocorra qualquer mudança na legislação de índices para aquela determinada área.

§ 2º Os valores citados no caput são obtidos de acordo com a avaliação utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Inter Vivos (ITBI).

§ 3º Correção monetária, em IGP-M, por tempo (não por mudanças de valorização/desvalorização da área após a operação de indenização) entre a data da emissão do título em valor monetário e a data da venda e/ou aplicação do mesmo, antes de ser convertido em m².

§ 4º Os títulos poderão ser desmembrados em títulos de menor valor para viabilizar a comercialização junto a múltiplos compradores.

§5º Para fins do inciso II, são considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles situados nas zonas:

ZC1 - Zona Comercial 1;

ZR1 - Zona Residencial 1;

ZR3 (mista) Zona Residencial 3 (mista).

§6º Para fins do inciso III, a nomenclatura atinente ao cálculo mencionado é a seguinte: IA: = Índice de Aproveitamento; At: área total do imóvel; Ac: área já construída sobre o imóvel; Vm: valor de mercado por m² conforme o Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI); Vt: valor total sobre metragem a ser cedida ou comprada.

Art. 5º A venda de solo criado por parte da Prefeitura só poderá ocorrer caso não haja títulos de índices disponíveis no mercado, permanecendo o fundo ATAR disponível para casos de não haver títulos disponíveis no mercado.

§ 1º Todas as operações de compra e venda de títulos, seja para intermediários ou para o comprador final (aplicador do índice), deverão ser acompanhadas e registradas pela Prefeitura, a fim de informar e encaminhar possíveis compradores aos proprietários de títulos.

§ 2º O Executivo deverá manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, no qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais

construtivos transferidos e recebidos.

Art. 6º O proprietário de imóvel que utilizar a transferência do potencial construtivo, na hipótese do inciso III do art. 2º desta Lei, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos I, II e IV do art. 1º deste decreto, o proprietário do imóvel deverá transferir o domínio do imóvel ao Poder Público, por Escritura Pública de doação, que poderá conter encargos.

Art. 7º As alterações de potencial construtivo resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo deverão ser averbados junto à matrícula do imóvel no respectivo Cartório Imobiliário.

Art. 8º Revoga-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 6.130, de 27 de julho de 2016.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES, aos oito dias do mês de novembro de dois mil e dezesseis.

GILMAR PESSUTTO

Prefeito Municipal, em exercício.

Registre-se e Publique-se.

Gustavo Baldasso Schramm

Procurador-Geral do Município