

CONSULTA PÚBLICA

Trata-se Consulta Pública virtual, devido a Pandemia da Covid-19, para análise dos Projetos de Lei Complementar, como seguem:

PROJETO DE LEI 1

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR N.º 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO - PDDI DO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO E DA LEI COMPLEMENTAR N.º 393, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2015, QUE DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DE ACORDO COM O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Esta Lei Complementar altera dispositivos da Lei Complementar n.º 170, de 09 de outubro de 2006 e da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015.

Art. 2º O Art. 2º da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 2º A Transferência do Potencial Construtivo possibilita ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, transferir ou alienar total ou parcialmente o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, mediante prévia autorização do Poder Executivo e por instrumento público.

Art. 3º O art. 3º da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º As transferências do potencial construtivo serão admitidas para os imóveis que serão utilizados para os seguintes fins:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, 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.

§1º A Transferência do Potencial Construtivo poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, ou como forma de indenização para os imóveis passíveis de desapropriação, atendendo aos fins previstos nos incisos I ao IV deste artigo.

§2º Os imóveis que sejam objeto de preservação ou recuperação em virtude de valor cultural, histórico e arquitetônico para originarem a transferência do potencial deverão estar devidamente tombados.

§3º A Transferência do potencial construtivo deverá observar as limitações do regime urbanístico específico das zonas para as quais está sendo realizada a transferência.

§4º Somente poderão receber a transferência do potencial construtivo os imóveis localizados nas áreas adensáveis previstas no Plano Diretor: Zona de Ocupação Intensiva Um (ZOI1), Zona de Ocupação Intensiva Dois (ZOI2), Zona de Transição (ZT) e nos Eixos Indutores Um e Dois (EI1 e EI2).

Art. 4º O art. 4º da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º A transferência total ou parcial do potencial construtivo, nos casos previstos no §1º do artigo 3º desta Lei Complementar, deverá ser autorizada pelo Poder Executivo, mediante prévia anuência do proprietário.

§1º Os imóveis em que seja comprovadamente inviável a execução de construções, com o intuito de preservação ambiental, utilizando-se do potencial construtivo na sua totalidade poderão ser indenizados através da transferência de potencial construtivo.

§2º Nos casos de desapropriação ou doação parcial, o potencial construtivo transferido poderá ser aplicado no imóvel remanescente, independente do zoneamento a que o imóvel pertence.

§3º Os imóveis em que fique inviabilizada a edificação no restante do terreno deverão ser desapropriados na sua totalidade e indenizados através da Transferência de Potencial Construtivo.

§4º Aos imóveis desapropriados ou doados ao Poder Público os parâmetros urbanísticos e demais exigências do Plano Diretor serão fixados em Decreto, após parecer da Secretaria de Planejamento.

Art. 5º Altera o art. 8º da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º A transferência do potencial construtivo deverá ocorrer mediante requerimento, cujo pedido será analisado e aprovado pela Secretaria de Planejamento.

§1º Aos imóveis que sejam objeto de preservação e recuperação em virtude de valor cultural, histórico e arquitetônico, devidamente tombados, além da aprovação pela Secretaria de Planejamento é necessário parecer prévio do conselho competente.

§2º Aos imóveis que sejam objeto de preservação ambiental, além da aprovação pela Secretaria de Planejamento é necessário parecer da Secretaria de Meio Ambiente.

§3º Analisados os documentos e verificada a conformidade com os critérios desta Lei Complementar será emitida Certidão do Potencial Construtivo Transferível (Pt), em 03 (três) vias, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta Lei Complementar e dos demais diplomas legais pertinentes, devendo constar: o nome do proprietário e sua identificação, endereço do imóvel cedente e sua identificação, potencial construtivo a transferir e as condições da transferência de potencial estabelecidas, destacando a finalidade do imóvel.

§4º No momento da transferência do Potencial Construtivo ao imóvel receptor será expedido Certidão de Aquisição de Potencial Construtivo, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados de Área Real a ser adquirida (Ar) e o coeficiente de aproveitamento, atendidas as exigências desta Lei Complementar e dos demais diplomas.

Art. 6º O art. 10 da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10. Para controle e fiscalização das transferências de potencial construtivo será criado um banco de cotas, através das expedições das certidões de onde ficarão registradas todas as operações referentes as transferências, cujo controle ficará sob responsabilidade da Secretaria de

Planejamento.

Parágrafo único. Sempre que for utilizada uma fração do montante total a que o proprietário tem direito de transferir, fica o Poder Público Municipal obrigado a averbar na Certidão do Potencial Construtivo Transferível (Pt) a fração já utilizada e, se for o caso, o saldo de área disponível para efeito posterior.

Art. 7º O art. 11 da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11. O potencial construtivo será determinado em metros quadrados de área computável e equivalente ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$Pt = (Ca \times A) \times Fi$, onde:

Pt = Potencial Construtivo Transferível;

Ca = Coeficiente de Aproveitamento permitido na Zona, onde o imóvel cedente está localizado;

A = Área total do terreno cedente;

Fi= Fator de Incentivo.

§1º Para a transferência de potencial construtivo (Pt) de imóveis tombados deverá ser incluída na fórmula, prevista no “caput” deste artigo, a Área total construída - Atc, da seguinte forma:

$Pt = (Ca \times A) \times Fi - Atc$

§2º Para fins de aplicação do Fator de Incentivo – Fi, previsto na fórmula do “caput” deste artigo, serão considerados os seguintes valores para imóveis:

I – tombados o fator será de $Fi=1,4$;

II - não doados utilizados para preservação ambiental será de $Fi=1$;

III – desapropriados ou doados, segundo a finalidade da transferência, ficam definidos os seguintes fatores:

a) para preservação ambiental – $Fi=1,4$;

b) implementação de obras viárias – $Fi=2,0$;

c) implementação de equipamentos urbanos e comunitários – $Fi=2,0$;

d) implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários – $Fi=0,8$;

e) promoção de Programas de habitação de interesse social – $Fi=1,9$.

Art. 8º O art. 14 da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 14. O imóvel que cede o potencial construtivo deverá solicitar a análise de viabilidade de transferência de potencial construtivo, anexando a seguinte documentação:

- I – requerimento, assinado pelo proprietário do potencial construtivo transferível, solicitando com base na metragem da Área real a ser adquirida (Ar);
- II – cópia da matrícula atualizada do imóvel cedente e do imóvel receptor;
- III – proposta de transferência do potencial construtivo;
- IV – cópia da Certidão do Potencial Construtivo Transferível (Pt).

Art. 9º O art. 15 da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 15. A Secretaria de Planejamento emitirá parecer de viabilidade e emitirá a Certidão de Aquisição de Potencial Construtivo, num prazo de 60 dias a contar do requerimento.

§1º Para a emissão da certidão referida no “caput” deste artigo, será apurada a Área equivalente (Aeq) da seguinte forma:

$$Aeq = Ar \times (PGVr / PGVc)$$

Onde:

Aeq = Área equivalente

Ar = Área real a ser adquirida

PGVr = Planta Genérica de valores do imóvel receptor

PGVc = Planta Genérica de valores do imóvel cedente

§2º O valor apurado no parágrafo anterior será descontado da Certidão do Potencial Construtivo Transferível, de acordo com o previsto no art. 10 desta Lei Complementar.

Art. 10. Acrescenta o Art.17-A a Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015, com a seguinte redação:

Art. 17-A. Aos proprietários de imóveis, beneficiados pela Transferência do Potencial Construtivo, utilizados para a finalidade de preservação ambiental aplicam-se as previsões constantes no artigo no art.17 desta Lei Complementar.

Art. 11. O art. 147 da Lei Complementar n.º 170, de 09 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 147. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar o direito de construir previsto em legislação urbanística dele decorrente, mediante prévia autorização e por instrumento público, quando o referido imóvel for necessário 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;

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.

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que transferir ao Município a propriedade de seu imóvel para os fins previstos nos incisos do caput deste artigo.

§2º Quando houver a aquisição dos direitos de construir não poderá ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) do Coeficiente de Aproveitamento - C.A, previsto nesta Lei Complementar, para ser construída no imóvel que receberá a transferência do potencial construtivo.

Art.12. Revoga-se o art. 5º da Lei Complementar n.º 393, de 29 de dezembro de 2015.

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

JUSTIFICATIVA:

Este processo trata de ajustes na legislação referente à TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR estabelecida pela LC nº170/2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, vide artigos 147 e 148 da referida legislação.

O artigo 148 do Plano Diretor define que “lei municipal específica disciplinará as zonas ou áreas de incidência, as condições e a aplicação da transferência do direito de construir”.

O Município publicou a Lei Complementar nº 393/2015 que dispõe sobre TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (TDC) regulamentando a aplicação do instrumento.

Ocorre que ao longo do tempo decorrente da legislação em vigor verificou-se a necessidade de ajustes na referida legislação para o aprimoramento da viabilização das finalidades pretendidas no Instrumento Urbanístico estabelecido pela legislação federal conhecida como Estatuto da cidade (EC), Lei nº 10.247/2001, assim como o aperfeiçoamento das condições para aplicação da Transferência do Direito de Construir pelo município, assegurado o interesse público.

Tal legislação federal (EC) define:

“Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário 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;

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

§ 10 A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 20 A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.”

De acordo com a publicação do Ministério das Cidades – “CADERNOS TÉCNICOS DE REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE (CTREC)” de 2017, que trata especificamente do instrumento da TDC – (previsto no art. 35 do EC) a transferência consiste na autorização dada por lei municipal para que a administração pública faculte ao proprietário de um determinado terreno urbano exercer em outro local, ou alienar, para este fim, o seu direito de construir.

Conforme elucidado acima, destaca-se que os incisos do artigo 35 do Estatuto da Cidade estabelecem as finalidades que devem ser observadas para aplicação do instrumento.

A mesma publicação do Ministério das Cidades menciona que a TDC é um instrumento alternativo que pode facilitar a obtenção de imóveis para as finalidades previstas, assim como ser utilizada para compensar os proprietários cujos imóveis sofreram restrições construtivas específicas e especiais de interesse público.

Neste sentido, buscando a aplicação efetiva pelo município nos moldes das

recomendações e referências técnicas abrangendo todas as finalidades a respeito do assunto a SEPLAN propõe alterações na LC n ° 393/2015 esclarecendo os trâmites e mecanismos para o emprego do instrumento, conforme minuta do Projeto de Lei anexada a este parecer, tanto para o imóvel CEDENTE quanto para o imóvel RECEPTOR.

Resumidamente, os artigos 1º e 2º do Projeto de Lei (PL) tratam da adequação da redação no âmbito da legislação federal, acrescentando a finalidade de implantação de via pública. Além disso, mantém a obrigatoriedade de tombamento dos imóveis de valor cultural, histórico e arquitetônico. Também mantém a previsão das zonas delimitadas pelo Plano Diretor, conforme o mapa de zoneamento, definindo os zoneamentos que poderão RECEBER a transferência do potencial construtivo, quais sejam: Zonas de Ocupação Intensiva Um (ZOI1), Zona de Ocupação Intensiva Dois (ZOI2), Zona de Transição (ZT) e nos Eixos Indutores (EI).

No momento da transferência do Potencial Construtivo ao IMÓVEL RECEPTOR será expedido Certidão de Aquisição de Potencial Construtivo, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados de Área Real a ser adquirida (Ar) e o coeficiente de aproveitamento, atendidas as exigências desta Lei Complementar e dos demais diplomas. Para a emissão da referida certidão será apurada a Área equivalente (Aeq), correspondendo ao cálculo de equiparação, mantendo o equilíbrio dos valores entre o imóvel CEDENTE e o imóvel RECEPTOR, conforme previsto na fórmula do artigo 9º do PL, valendo-se dos valores definidos pelo Município na Planta Genérica de valores para o imóvel cedente e do receptor. Os valores apurados serão descontados da Certidão do Potencial Construtivo Transferível.

Ademais, o PL estabelece as condições de concessão da TDC ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, ou como forma de indenização para os imóveis passíveis de desapropriação. Com o objetivo de efetivar e esclarecer os procedimentos necessários para que o Município utilize o instrumento para desapropriações o PL indica como meio de viabilizar intervenções de interesse coletivo adequações na fórmula de cálculo relativa ao Potencial Construtivo Transferível (Pt), sendo emitido pelo município a certidão onde constarão o potencial decorrente do cálculo, as condições de transferência e a finalidade do imóvel.

Como forma de incentivo aos proprietários o PL propõe a criação de Fator de Incentivo – Fi, sendo estabelecidos índices de incremento no cálculo relativo ao Potencial Construtivo Transferível (Pt), observando as finalidades estabelecidas na redação do PL, artigo 11º, parágrafo segundo.

Para controle e fiscalização das transferências de potencial construtivo será criado

um banco de cotas, através das expedições das certidões de onde ficarão registradas todas as operações referentes às transferências, cujo controle ficará sob responsabilidade da Secretaria de Planejamento. Ao imóvel CEDENTE será OBRIGATÓRIO AVERBAR na Certidão do Potencial Construtivo Transferível (Pt) a fração já utilizada e, se for o caso, o saldo de área disponível.

Com objetivo de adequar a redação do artigo 147 da LC nº170/2006 à redação do Estatuto da Cidade e às intenções do município previstas no PL, são propostas adequações das finalidades e os limites de acréscimo do imóvel que adquirir potencial construtivo.

PROJETO DE LEI 2

Referente à alteração do Art. 6º, §3º, da Lei Complementar nº 448/2019, como segue:

Considerando as doações de áreas ao município, previstas nos processos de nº 2018/33268 e nº 2016/37808, em contrapartida à alteração de zoneamento, estabelecidas na Lei Complementar nº 448, de 11 de Novembro de 2019.

Considerando o plano de metas do governo, que prevê a implementação de programas de habitação de interesse social na cidade de Passo Fundo.

Considerando que a contrapartida referente à alteração objeto deste processo prevê a doação de 5% da área total ao município, devendo esta estar localizada dentro da gleba, conforme Art. 6º:

Art. 6º Altera o Mapa nº 02, previsto no artigo 59 da Lei Complementar nº [170/2006](#), em uma área de 261.489,24-m² localizada dentro de um todo maior, conforme matrícula n.º 94.807, localizada próximo a RS-153, transformando de ZPU para ZR3, conforme mapa em anexo.

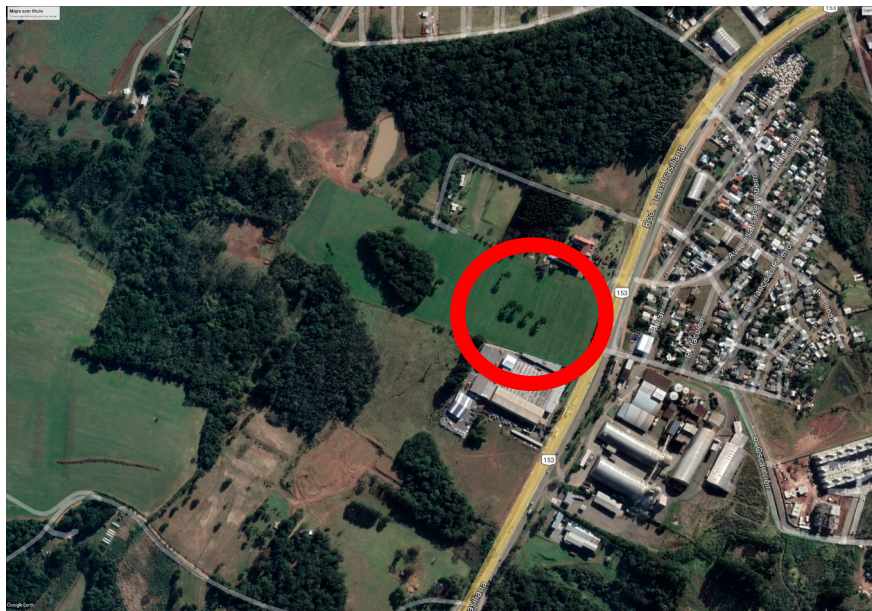
§ 1º Em contrapartida aos benefícios concedidos pela alteração de zoneamento, o proprietário do imóvel fará uma doação de 5% do total da área objeto da alteração prevista no "caput" deste artigo, para que o Município possa indicá-lo ao FAR da Caixa Econômica Federal para realização de empreendimentos da Faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida ou utilizá-la para o reassentamento de famílias que residam em ocupações irregulares.

§ 2º Fica o Município autorizado a receber a doação de área prevista no parágrafo anterior, desde que a área não esteja em Área de Preservação Permanente ou banhados e a transferência do imóvel deverá ocorrer no prazo de 01(um) ano a contar da publicação da presente Lei.

§ 3º O recebimento da área dependerá de parecer técnico prévio das Secretarias de Habitação e Planejamento e a sua localização deverá estar dentro da área descrita no "caput" deste artigo.

A SEPLAN propõe a alteração na redação do §3º do Art. 6º da Lei complementar nº 448/2019, haja vista a área da doação estar condicionada à matrícula nº 94.807. A proposta de alteração seria o aceite de outra área na mesma metragem, localizada na ZEIS do Bairro Zacchia, lindeira às demais recebidas como contrapartida, com área de 13.074,46 m² – equivalente aos 5% –, objeto da matrícula nº 6.728 do Registro de Imóveis.

Área estabelecida na LC 448/2019 (Mat. 94.807):



Área proposta nesta alteração (Mat. 6.728):



O aceite da área junto às demais recebidas em contrapartida permitirá a implantação de um loteamento residencial de interesse social, atendendo ao plano de metas do governo.

PROJETO DE LEI 3

O presente processo trata de negociação entre o Município de Passo Fundo e o Exército Brasileiro, com a finalidade de **firmar protocolo de intenções para a abertura da Rua Eduardo de Brito** no trecho compreendido dentro da área do antigo

quartel.

Nesse sentido, a Secretaria de Planejamento sugere a modificação do zoneamento da área em questão, alterando o mapa nº 2 do Plano diretor, transformando a Zona de Uso Especial (ZUE) para Zona de Ocupação Intensiva 2 (ZOI2), conforme segue:

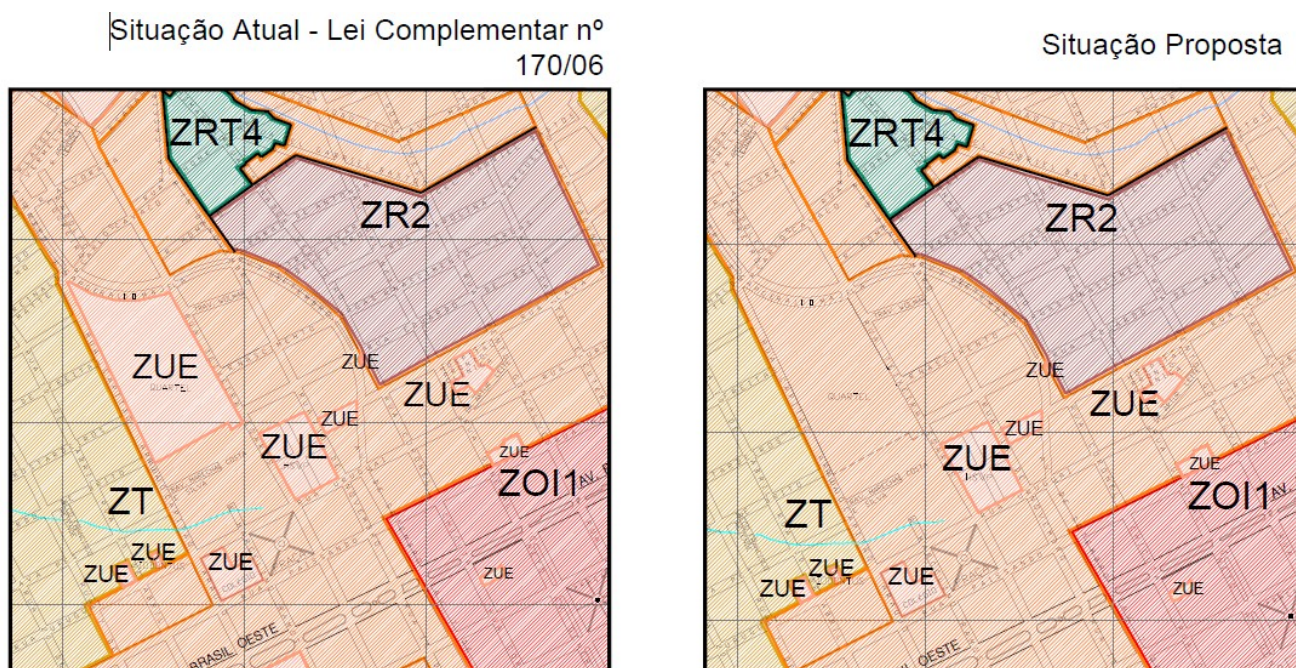
Art. 1º - Altera o Mapa nº 02 da Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006, modificando o zoneamento, estabelecido pela Lei Complementar Nº 355 de 19 de dezembro de 2013, transformando a Zona de Uso Especial (ZUE) em Zona de Ocupação Intensiva Dois (ZOI2) para a área conhecida como “antigo Quartel do Exército”, terreno urbano, com área superficial de 71.023,17m², localizado no quarteirão formado pelas ruas Teixeira Soares, Capitão Geraldo Magela, Capitão Araújo e Uruguai, conforme mapa em anexo.

Art. 2º - As demais exigências da Lei Complementar nº 170/2006 deverão ser observadas.

Art. 3º - Revoga-se a Lei Complementar Nº 355 de 19 de dezembro de 2013.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Na figura 1 é apresentada a proposta de alteração no mapa de zoneamento:



Destaca-se que os três projetos de lei ora apresentados foram considerados APROVADOS pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado, após parecer favorável da Secretaria de Planejamento e da Procuradoria-Geral do Município.

Certos da vossa compreensão, encaminhamos para apreciação e análise.