

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 9/2024
DE 17 DE JULHO DE 2024

Dispõe sobre o instrumento de Transferência de Direito
de Construir instituído pelo Plano Diretor

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, Wander Wilson Chaves, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer as condições para aplicação do instrumento de Transferência de Direito de Construir, nos termos do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e alterações (Estatuto da Cidade), e de acordo com o instituído no Plano Diretor.

TÍTULO I
DA APLICAÇÃO

Art. 2º Não originam transferência do direito de construir:

- I. os imóveis desapropriados;
- I. os imóveis localizados fora da ZOB; ZEP; ZEIS-3 ou ZOC.

Art. 3º São passíveis de recepção da transferência do direito de construir os imóveis situados na ZOI.

§ 1º Com o uso do instrumento Transferência do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento máximo na ZOI, poderá chegar a 8,4, quando o uso for residencial e 9,6 no caso de uso misto, de serviços, comércios e indústrias de pequeno porte e o número de pavimentos chegar a 12 (doze).

§ 2º O coeficiente de aproveitamento, quando de sua transferência, pode ser dividido para aplicação em mais de um imóvel, limitado ao estoque de potencial construtivo do imóvel doador.

§ 3º Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

Art. 4º Os imóveis em condomínio de lotes somente podem se tornar geradores de TDC caso haja concordância de todos os proprietários de todas as unidades autônomas.

Art. 5º A transferência de direito de construir é calculada da seguinte forma:

I. Cálculo da quantidade de área a ser transferida:

$TDCt = At \times CAref$, em que:

$TDCt$ – quantidade de metros quadrados a serem transferidos (m^2);

At – Área do terreno transmissor (m^2);

$CAref$ – Coeficiente de aproveitamento do terreno cedente, vigente na data de referência.

II. Cálculo da quantidade de área a ser recepcionada

$TDCr (m^2) = TDCt(m^2) \times Vt (R\$/m^2) / Vr (R\$/m^2)$; em que

$TDCr$ – quantidade de metros quadrados a ser recebido no imóvel receptor (m^2);

Vr = valor do metro quadrado do terreno receptor

$TDCt$ – quantidade de metros quadrados a serem transferidos (m^2);

Vt = valor do metro quadrado do terreno transmissor

Parágrafo único: A correspondência entre a área transferida do imóvel gerador e a área recebida pelo imóvel receptor será ponderada pela razão entre os valores venais dos imóveis correspondentes.

TÍTULO II DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º O controle da transferência do direito de construir será realizado pela Secretaria Municipal de Governo, na Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal ou outra que venha a substituí-la, que expedirá, mediante requerimento, a certidão de transferência de direito de construir

Parágrafo único: A certidão deverá conter no mínimo:

- a) a quantidade de metros quadrados a serem transferidos ($TDCt$);
- b) a data de referência;
- c) informação de que a transferência de direito de construir foi originada de terreno doado ou não;

d) valor venal do terreno transmissor e receptor, na data de referência;

e) quantidade de metros quadrados a ser recebido no imóvel receptor (TDCr).

Art. 7º A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 17 de julho de 2024.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Magalhães
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças