

NOTA TÉCNICA N ° 34/2019

Ref: PAAF MPMG 0024.17.008980-9 e IC MPMG 0145.12.000417-4

1. **Objeto:** Análise da Lei Complementar n° 065/2017 que dispõe sobre a transferência do direito de construir de imóveis protegidos por tombamento e do projeto de Decreto que regulamenta a citada Lei.

2. **Município:** Juiz de Fora

3. **Considerações preliminares:**

Em 20/04/2012 chegou ao conhecimento da 08ª Promotoria de Justiça de Juiz de Fora que a Lei Municipal n° 9327/98, que dispõe sobre a transferência do potencial construtivo de imóveis tombados ou declarados de interesse cultural e dá outras providências, apesar de estar em vigor, não vem sendo efetivamente aplicada.

A Promotoria encaminhou ofício ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural - COMPPAC - e à Prefeitura Municipal, requisitando informações sobre a aplicabilidade da referida Lei, inclusive com a indicação de casos concretos. Em resposta, foi informado que a Lei n° 9327/98 possui aplicabilidade no município, e que há um caso concreto da sua aplicação, pelo Colégio Santos Anjos. Ressaltam que o benefício em Lei é direcionado ao particular, razão pela qual qualquer atitude do município depende de provocação deste. Informam também que o Colégio do Carmo solicitou certidão administrativa em 2009, já estando de posse desta, podendo negociar as cotas quando bem entender.

Em 19/04/2012, foi publicada a Lei n° 12530, que dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações construídas sem aprovação da prefeitura, possibilitando o uso do instrumento da transferência do direito de construir (TDC) para tornar as obras regulares.

Em 07/05/2013 os autos foram encaminhados a esta Promotoria e a este Setor Técnico para análise.

A Nota Técnica n° 39/2015 foi elaborada em 14/04/2015 e teceu algumas recomendações a serem consideradas quando da regulamentação por Decreto do instrumento da Transferência do Direito de Construir.

Em 20/10/2015 o MPMG elaborou a Recomendação n° 04/2015 solicitando a regulamentação da Lei n° 9327/1998 no prazo de 60 dias.



Em 19//02/2016 foi elaborado o Projeto de Lei Complementar nº 03/2016 que dispõe sobre a transferência do potencial construtivo de imóveis tombados ou declarados de interesse cultural e dá outras providências.

Em 12/07/2016 foi realizada Audiência Pública na Câmara dos Vereadores de Juiz de Fora para tratar sobre o Projeto de Lei Complementar nº 03/2016.

Em 26/07/2017 foi publicada a Lei Complementar nº 065 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.

A fim de garantir a aplicabilidade da referida Lei, a Divisão de Patrimônio Cultural da Funalfa, com assessoria jurídica, elaborou minuta de Decreto que regulamenta a Lei Complementar nº 065 de 25 de julho de 2017. Em 03/01/2019 foi informado que o instrumento foi encaminhado para análise e chancela da Procuradoria Geral do Município em 17/09/2018.

O objetivo desta Nota Técnica é analisar o conteúdo da Lei Complementar nº 065 de 25 de julho de 2017 e da minuta do Decreto que a regulamenta.

4. Análise Técnica

Constatamos que a Lei Complementar nº 065/2017 trouxe alguns avanços em relação à Lei Municipal nº 9327/98, como por exemplo, a possibilidade de se transferir parte do potencial construtivo antes da necessidade de elaboração e execução do projeto de restauro, possibilitando que o proprietário possua recursos para elaborar o projeto e vinculando a utilização de parte dos recursos na manutenção da integridade do imóvel.

Entretanto, encontramos algumas falhas na legislação atual que poderão ser corrigidas, adequadas e / ou complementadas no Decreto de regulamentação, que se encontra em fase de elaboração.

4.1 - Artigo 1º

Considera apenas os imóveis tombados como passíveis de transferência do direito de construir. A Lei 9.327/1998 também considerava os imóveis declarados de interesse cultural nos termos da Lei nº 7.282, de 25 de fevereiro de 1988.

O § 2º do artigo 1º estabelece que a área edificada do imóvel tombado somente será subtraída quando o coeficiente de aproveitamento do terreno foi igual ou maior do que 4.



A Minuta de Decreto que regulamenta a LC 065/2017 possibilita que os imóveis localizados no perímetro de entorno de bens tombados, delimitado no respectivo Decreto, possam transferir potencial construtivo, desde que estes imóveis sofram restrições que reduzam sua possibilidade de construção.

Sugestões:

1 - Recomenda-se que, além do tombamento, outros bens de declarado interesse cultural também sejam beneficiados pelo instrumento da Transferência do Direito de Construir.

2 - Este Setor Técnico entende que a área já edificada deverá ser subtraída em todos os casos, tendo em vista que é parte do potencial construtivo já exercido no terreno. O potencial construtivo do terreno deve considerar todas as edificações já existentes no mesmo, protegidas ou não.

3 - Sugere-se que o parágrafo 1º do artigo 1º da Minuta de Decreto que regulamenta a LC 065/2017, possua a seguinte redação:

§1º - Os proprietários dos imóveis situados no entorno do bem tombado, delimitado no respectivo Decreto **ou Dossiê de Tombamento (inserção nossa)**, poderão utilizar-se da transferência do potencial construtivo, desde que estes imóveis sofram restrições que reduzam sua possibilidade de construção.

4.2 - Artigo 5º

O artigo 5º especifica os locais que não podem receber a transferência do Direito de Construir, entretanto, não há indicação dos locais receptores. A Lei Complementar nº 082/2018, que revoga-se a Lei nº 9.811, de 27 de junho de 2000 (Plano Diretor), também não estabelece os locais receptores¹. Entretanto, a referida Lei específica as zonas onde é possível exercer a Outorga Onerosa do Direito de Construir (artigo 145), as quais: Zona de Ocupação Preferencial (ZOP); Zona de Centralidades (ZC); Zona dos Eixos Estruturadores (ZEE).

Sugestões:

Deverão ser especificadas as áreas e / ou zoneamentos onde é possível receber potencial construtivo, onde a densificação seja possível ou desejável.

4.3 - Artigo 15

O artigo 15 descreve que após a conclusão da transferência do potencial construtivo a que tem direito cada imóvel, este poderá ser objeto de nova transferência.

1 Capítulo V, artigos 147 e 148.



Terrenos com até 10.000 m² terão renovação do potencial construtivo após 10 anos da transferência integral; e terrenos acima de 10.000 m², após 20 anos da transferência integral, desde que o imóvel tombado encontre-se em bom estado de conservação.

Do ponto de vista de incentivos para proteção e preservação do patrimônio cultural, a renovação do potencial construtivo é interessante pra que, após a venda de todo o potencial construtivo, o bem possa continuar em bom estado de conservação.

Entretanto, em pesquisas realizadas por este Setor Técnico, não foi encontrada a possibilidade de renovação do potencial construtivo na legislação atual dos municípios pesquisados. Além disso, este Setor Técnico entende que com a possibilidade de renovação, que será exercido no terreno do imóvel gerador, potencial construtivo acima do permitido.

Sugestão:

Deverá ser realizada análise jurídica de especialista em Direito urbanístico acerca da possibilidade de renovação de potencial construtivo gerado pela Transferência do Direito de Construir.

4.4 - Artigo 18

O artigo 18 estabelece que, sem prejuízo à aplicação de outras penalidades, a falta de conservação ou destruição de bem imóvel tombado acarretará ao seu proprietário a revogação do potencial construtivo concedido e a obrigação de devolver os valores utilizados a título de potencial construtivo, acrescido de multa de 50 % e correção monetária. Entretanto, não estabelece o que deverá ser feito em relação ao imóvel protegido em mau estado ou do terreno resultante do seu arruinamento.

Sugestão:

Este Setor Técnico recomenda que seja acrescido um parágrafo ao artigo 18 do Decreto de Regulamentação da Lei em processo de elaboração, que estabeleça que em caso de demolição, deterioração, incêndio ou qualquer outro evento que acarrete a perda do imóvel protegido, ainda que for fato fortuito, a construção de novo prédio, na impossibilidade de restauração / reconstrução da edificação original, deverá obrigatoriamente observar a área e o volume da edificação perdida, nos moldes do artigo 15 da Lei 9.327/1998.

5. Encerramento

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.



Este Setor Técnico recomenda que os autos e esta Nota Técnica sejam encaminhados à Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo (CEPJHU) para análise e / ou complementações.

Belo Horizonte, 13 de março de 2019

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

