

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

**NOTA TÉCNICA N ° 82/ 2013**

- I. **OBJETIVO:** Sugestão da utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir.
- II. **MUNICÍPIO:** Ubá.
- III. **LOCALIZAÇÃO:**

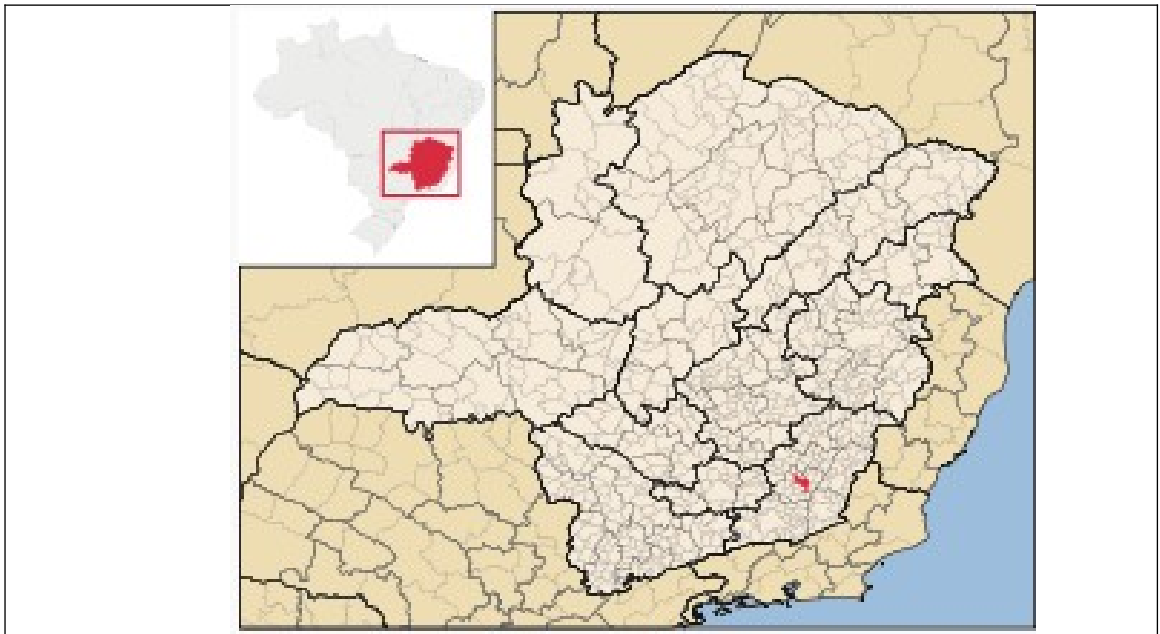


Figura 01 – Imagem contendo a localização do município de Ubá. Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Ub%C3%A1>. Acesso 04-07-2013.

#### **IV- ANÁLISE TÉCNICA**

A expansão e o crescimento dos aglomerados urbanos em decorrência do fenômeno da concentração urbana gerou a necessidade de uma maior atenção ao direito urbanístico, principalmente no que se refere à ocupação e uso do solo. Neste sentido, a Constituição Federal de 1988, ao distribuir competências legislativas em matéria urbanística e ambiental, com ênfase para a atuação municipal, em muito contribuiu para a construção de instrumentos normativos próprios do direito urbanístico limitando o direito de construir. Este direito de construir, que antes era de livre arbítrio do proprietário ou limitado administrativamente

## **Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

apenas em decorrência das relações de vizinhança, é hoje condicionado a uma função social mais ampla limitado por legislações municipais.

A Constituição Federal de 1988 incluiu um capítulo específico para a política urbana, que previa uma série de instrumentos para a garantia, no âmbito de cada município, do direito à cidade, da defesa de da função social da cidade e da propriedade e da democratização da gestão urbana (artigos 182 e 183).

No entanto, para que os princípios e instrumentos enunciados na Constituição pudessem ser implementados, era necessária, por um lado, uma legislação complementar de regulamentação dos instrumentos; por outro, a construção obrigatória de planos diretores que incorporassem os princípios constitucionais em municípios com mais de 20.000 habitantes.

Em 10 de julho de 2001 foi aprovada a Lei nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Ele regulamenta os instrumentos de política urbana que devem ser aplicados pela União, Estados e especialmente pelos Municípios.

Com relação ao Município, a Constituição atribuiu a competência privativa para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, e de promover, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e da ocupação do solo urbano. O Município, com base no artigo 182, é o principal ente federativo responsável em promover a política urbana de modo a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, de garantir o bem-estar de seus habitantes e de garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social, de acordo com os critérios e instrumentos estabelecidos no Plano Diretor, definido constitucionalmente como o instrumento básico da política urbana.

Também cabe ao Poder Público Municipal promover a proteção e legislar sobre o patrimônio cultural, dentro da área sob sua administração, editando legislação própria e observando a legislação Estadual e Federal.

### **Transferência do Direito de Construir**

Dentre os instrumentos de Política Urbana previstos no Estatuto das Cidades que podem contribuir com a preservação do Patrimônio Cultural, citamos a Transferência do Direito de Construir, descrito pelo artigo 35.

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.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

§ 1º 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.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Basicamente, o objetivo da transferência do direito de construir é viabilizar a preservação de imóveis ou áreas de importante valor histórico ou ambiental. Este instrumento foi concebido de modo a permitir que os proprietários de imóveis a serem preservados fossem compensados pelo fato de que em seus imóveis o coeficiente ou densidade básicos estabelecidos para o território urbano não podem ser atingidos sob pena de comprometer o objetivo da preservação de imóveis de interesse histórico, paisagístico ou ambiental. No Estatuto está prevista também a hipótese de transferência para os casos de regularização fundiária e programas de habitação de interesse social.

O proprietário de um imóvel sobre o qual incide um interesse público de preservação, sob os pontos de vista do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e arquitetônico, pode utilizar em outro imóvel, ou vender, a diferença entre a área construída do imóvel preservado e o total de área construída atribuída ao terreno pelo coeficiente de aproveitamento básico, conforme a legislação existente. Esta transferência é efetuada pelo Poder Executivo, após negócio jurídico realizado entre os proprietários dos imóveis envolvidos (gerador e receptor), em geral através da celebração de um contrato de compra e venda de potencial construtivo.

### Legislação Municipal de Ubá

De acordo com a pesquisa realizada pelo setor técnico da Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico de Minas Gerais, foi verificado que a cidade de Ubá desenvolve políticas de proteção do patrimônio cultural, com legislação que trata sobre o tema, Conselho de Patrimônio Cultural ativo, ações de educação patrimonial, bens tombados e inventariados.

A cidade também possui legislação urbanística, tal como Lei Orgânica Municipal (promulgada em 23 de março de 1990), Plano Diretor (Lei complementar nº. 099, de 17 de janeiro de 2008); Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº. 123, de 13 de julho de 2010), Código de Posturas (Lei nº 1.095, de 17 de março de 1.976), Código de Obras (Lei complementar nº 030, de 11 de julho de 1995).

**Apesar da existência de toda uma legislação municipal que direta ou indiretamente trata da questão do patrimônio cultural, o município não valoriza de forma adequada os bens culturais que possui. Muitos deles encontram-se em precário estado de conservação, abandonados ou descaracterizados. Várias edificações que constam da lista de bens culturais a serem inventariados já foram demolidas, antes mesmo de ser averiguar, de forma mais aprofundada, qual seria o valor cultural do imóvel para a história da cidade.**

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

É importante ressaltar que destas edificações demolidas restam alguns lotes vagos, mas em grande parte dos terrenos foram ou estão sendo construídos prédios, verificando-se a valorização da terra urbana e forte tendência à verticalização no município de Ubá.

**Em análise à Lei Orgânica e ao Plano Diretor de Ubá, verifica-se a existência de artigos que se referem à proteção do patrimônio cultural e formas de promovê-la. Entretanto, não foi previsto o Instrumento da Transferência do Direito de Construir, de fundamental importância na preservação do patrimônio cultural, mantendo o interesse econômico relacionado ao imóvel protegido.**

O patrimônio cultural está cada vez mais ameaçado de destruição não somente pelas causas tradicionais de degradação, mas pela vida social e econômica que a agrava através de fenômenos de alteração ou de destruição, ainda mais sensíveis. O desaparecimento ou a degradação do patrimônio cultural constitui no empobrecimento do patrimônio municipal, e conseqüentemente o estadual e federal.

Percebe-se que a partir da proteção do patrimônio cultural local é possível ter uma qualidade de vida melhor e determinar seu crescimento harmonioso, fundado na continuidade da tradição e da identidade cultural. O patrimônio cultural cultivado na comunidade local um sentimento de auto-estima e o exercício da cidadania.

### V - CONCLUSÕES E SUGESTÕES:

Por todo o exposto, sugere-se a aprovação de Lei Municipal que verse sobre a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir como mais uma forma de proteger e preservar o Patrimônio Cultural local, sem prejudicar o interesse econômico relacionado ao imóvel.

A legislação deverá definir:

1 - Os imóveis geradores da transferência do direito de construir (inseridos em Áreas de Interesse Especial, ambiental, social, cultural, bens tombados, inventariados, etc) e aqueles que não podem gerar a transferência (situados em áreas *non aedificandi*, passíveis de usucapião, desapropriados, etc).

2 - Os imóveis e / ou zonas que podem receber transferências, cuja infraestrutura urbana esteja preparada para este aumento de densidade.

3 - Limites máximos de área ou percentual a ser incorporado aos empreendimentos receptores.

4 - Limites máximos de altimetria conforme características urbanas existentes, para não haver comprometimento do conforto urbano (circulação do ar, insolação e temperatura nas vias públicas); e ambiência, se tratar de área com presença de imóveis protegidos.

5 - Devem ser estabelecidos critérios para definir o cálculo de áreas passíveis de serem transferidas ou recebidas, como, por exemplo, levar em conta o valor do metro quadrado em cada área, geradora ou receptora.

## **Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

6 – Prever um Setor da Prefeitura Municipal que será responsável pela gestão do instrumento da Transferência do Direito de Construir incumbido de manter cadastro, propor rotinas, analisar e encaminhar processos relativos ao assunto.

Também é necessário:

1 - Além das informações sobre transferência do direito de construir estarem presentes no cadastro dos imóveis constante na Prefeitura Municipal, cabe ao proprietário do imóvel gerador a averbação de todas as Certidões de Transferência do Direito de Construir emitidas no respectivo Cartório de Registro de Imóveis com o objetivo de conferir publicidade ao ato e, desta forma, evitar que os imóveis geradores sejam vendidos sem que os compradores tenham conhecimento de que eles se encontram destituídos do potencial construtivo integral. Ao realizarem transferências os imóveis geradores não mais contarão com o potencial construtivo máximo definido pela Legislação Urbanística.

2 – Sugere-se que somente sejam permitidas as transferências de potencial construtivo de imóveis em bom estado de conservação, como já ocorre nas cidades de Belo Horizonte e Curitiba.

3 - Promover ampla publicidade sobre a existência do instrumento junto aos proprietários de imóveis protegidos, construtoras e empreendedores locais, para que seja incorporada pelo mercado imobiliário, tornando-se prática comum.

4 – Não basta apenas uma legislação forte e bem elaborada. É preciso uma conscientização do cidadão em dividir o espaço urbano sem conflitos de interesses, respeitando limites e preservando a identidade do local.

### **VI -ENCERRAMENTO:**

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

Belo Horizonte, 02 de agosto de 2013.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público – MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU-MG 53.880-9