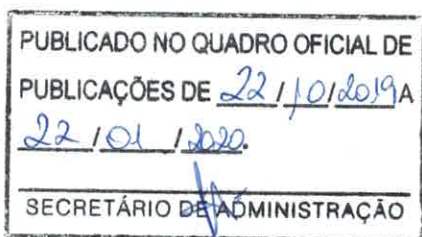




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS**  
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº. 4.751/2019, DE 22 DE OUTUBRO DE 2019



“DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, EM REGULAMENTAÇÃO AO PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, com base no art. 82 VI da Lei Orgânica Municipal a seguinte:

**LEI**

**Art. 1º** A transferência do direito de construir confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu direito construtivo em outro lote, ou de vendê-lo a outro proprietário.

**Art. 2º** O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir, em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos desta Lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente para fins de:

I – implantação de infraestrutura e de equipamentos urbanos e comunitários, exceto os decorrentes de loteamentos;

II - preservação, em caso de imóvel considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, bem como de imóveis do seu entorno, assim considerados através de levantamento técnico aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

“ DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA ”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS**  
GABINETE DO PREFEITO

III - implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A transferência de potencial construtivo poderá igualmente ser concedida quando o proprietário doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A transferência do direito de construir de imóveis com bens tombados ou considerados de interesse histórico e cultural fica limitada a 90% (noventa por cento) do seu potencial construtivo.

§ 3º A transferência do direito de construir poderá ser concedida aos imóveis e as áreas atingidas pelo entorno de bens tombados ou de interesse histórico e cultural, conforme delimitado em mapa específico.

§ 4º O potencial construtivo passível de transferência para imóveis no entorno de imóveis com bens tombados ou considerados de interesse histórico e cultural fica limitado àquele devido às restrições administrativas oriundas do tombamento e das determinações técnicas para preservação do seu entorno.

§ 5º A transferência do direito construtivo para fins de preservação de imóveis de interesse paisagístico ou ambiental somente se dará após a efetivação dos atos de tombamento das áreas e delimitação do respectivo entorno pelo Poder Executivo, sendo que o regramento quanto a transferência será aprovado através de lei.

**Art. 3º** A transferência do direito construtivo para fins de preservação de imóveis de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural somente será concedida mediante apresentação, apreciação e aprovação de programa e projeto de conservação,

**“ DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA ”.**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS**  
GABINETE DO PREFEITO

restauração e preservação do imóvel cedente pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC, fundamentada em parecer técnico, e pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 1º Fica facultada, mediante aprovação do COMPAC, a renovação do direito de transferência do direito de construir aos imóveis com bens tombados ou considerados de interesse histórico ou cultural após prazo não inferior a dez (10) anos e a restituição ao imóvel do potencial construtivo previamente alienado, que concede a possibilidade de reutilizar o presente instrumento.

§ 2º Após análise e aprovação do programa e projeto apresentados, o COMPAC emitirá parecer favorável à concessão da transferência contendo, no mínimo:

- a) o potencial construtivo transferível do imóvel cedente;
- b) as condições de proteção, preservação, conservação e destinação ao interesse público, quando for o caso, estabelecidas para o respectivo imóvel;
- c) o prazo para a renovação do direito de transferência do direito de construir, nunca inferior a dez (10) anos.

§ 3º Caberá ao COMPAC a fiscalização do efetivo cumprimento do programa e projeto apresentados.

§ 4º Na hipótese do descumprimento das condições estabelecidas no processo aprovado ficará o potencial construtivo do imóvel cedente limitado ao das edificações existentes, impedido de renovação, sem prejuízo às demais sanções previstas em lei.

**“ DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA ”.**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS**  
GABINETE DO PREFEITO



**Art. 4º** Ficam dispensados da apresentação de programa e projeto de conservação, restauro e preservação os imóveis compreendidos no entorno a ser delimitado dos bens tombados e de interesse histórico e cultural, ficando a concessão da transferência do direito construtivo condicionada a parecer favorável do COMPAC e do Conselho Municipal do Plano Diretor.

**Art. 5º** Considera-se potencial construtivo de um lote o produto da área do lote pelo índice de aproveitamento básico da zona em que o imóvel estiver localizado.

**Art. 6º** O potencial construtivo passível de transferência dos imóveis será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote e a área construída nele existente.

**Parágrafo único.** No cálculo do direito construtivo do lote serão consideradas as restrições incidentes sobre o imóvel, observada a legislação do parcelamento, uso e ocupação do solo e demais legislação pertinente.

**Art. 7º** A destinação da transferência do direito construtivo só será admitida para imóveis situados na Zona Central (ZC) e na Zona Mista 1 (ZM1) de acordo com o zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor Municipal, atendidas as seguintes disposições:

I - O direito construtivo poderá ser transferido, no todo ou em parcelas, para um ou mais lotes;

II - O direito construtivo fica vinculado ao imóvel que o recebeu, não sendo admitida nova transferência deste para um terceiro imóvel;

III – A transferência confere ao imóvel receptor potencial construtivo acima do índice de aproveitamento básico, limitado ao índice de aproveitamento máximo estabelecido para o zoneamento;

IV - Os imóveis que receberem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros estabelecidos na legislação urbanística vigente.

**“ DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA ”.**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS**  
GABINETE DO PREFEITO



**Art. 8º** O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal de Planejamento, que expedirá, mediante requerimento:

- I - Declaração de potencial construtivo passível de transferência;
- II - Certidão de transferência de potencial construtivo.

§ 1º Aprovada a transferência do direito de construir, o Município expedirá Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, a qual só terá valor depois de averbada em todos os registros dos imóveis envolvidos.

§ 2º No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter as condições de proteção, preservação, conservação e destinação ao interesse público, quando for o caso.

§ 3º A declaração de que trata o inciso I deste artigo será válida enquanto não houver alteração de:

- a) restrições administrativas imputadas ao imóvel;
- b) alteração do regime urbanístico da zona onde o imóvel estiver localizado;
- c) alteração de área construída sobre o imóvel;
- d) transferência de potencial construtivo total ou parcial do imóvel.

§ 4º A expedição da certidão a que se refere o inciso II deste artigo ficará condicionada à apresentação de instrumento público de cessão do direito construtivo, averbado no Registro de Imóveis, na matrícula do imóvel cedente.

§ 5º Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem potencial construtivo transferido deverá ser apresentada a certidão de que trata o inciso II deste artigo.

§ 6º A Secretaria Municipal de Planejamento manterá um registro de todas as transferências de potencial construtivo dos imóveis.

**“ DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA ”.**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS**  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 9º** Quando o potencial construtivo passível de transferência tiver sido totalmente transferido, fica vedado o aumento de área construída no referido imóvel, além do índice remanescente.

**Art. 10** Para fins de atendimento do disposto nos §§3º e 4º do artigo 2º desta Lei, enquanto não for realizado o levantamento técnico delimitando o entorno ali referido, serão considerados os índices estabelecidos para o zoneamento pelo Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Até que seja delimitado o entorno, fica autorizada a realização da transferência do potencial construtivo apenas aos imóveis tombados ou considerados de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural.

**Art. 11** Cabe ao Conselho Municipal do Plano Diretor e ao COMPAC a resolução dos casos controversos oriundos da aplicação e enquadramento da presente lei.

**Art. 12** Esta Lei será regulamentada, no que couber, pelo Poder Executivo.

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

**DOIS IRMÃOS, RS, 22 DE OUTUBRO DE 2019.**

**REGISTRE-SE**

**E**

**PUBLIQUE-SE**

**JERRI ADRIANI MENEGHETTI**  
**SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO**

**TÂNIA TEREZINHA DA SILVA,**  
**PREFEITA MUNICIPAL.**

**“ DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA ”.**