



Estado do Rio Grande do Sul

CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Palácio 11 de Outubro

PARECER nº 156/2015

Processo nº 139/2015

Câmara Municipal de
Bento Gonçalves

RECEBIDO EM:

31.08.2015

AS 10:00 Horas

Ass.:

O Senhor Presidente encaminha para exame e parecer desta Assessoria Jurídica, o Projeto de Lei nº 111/2015, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que **DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O presente Projeto de Lei, tem por escopo dispor sobre a regulamentação da transferência do direito de construir no Município de Bento Gonçalves.

A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que "regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências", tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, que também deve cumprir com a sua função social.

A referida Lei dispõe sobre uma série de instrumentos, institutos tributários e políticos que o Poder Público Municipal poderá utilizar com vistas ao crescimento ordenado das cidades, mediante o uso e ocupação regular do solo urbano.

O principal instrumento para o planejamento de políticas públicas que garantam o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade é o plano diretor, obrigatório para os Municípios com população acima de vinte mil habitantes (art. 182, § 1º, CF/88), estabelecendo o zoneamento do solo que envolve a definição de áreas para as edificações residenciais e comerciais, os locais de recreação e os espaços para lazer, bem como as áreas verdes e institucionais. Assim, a lei do plano diretor deve traçar as diretrizes e exigências para o uso do solo, inclusive, prever mecanismos para coibir a sua utilização inadequada (quando não atende às regras urbanísticas), a subutilização ou a não edificação, para algumas situações.

Inclusive, o plano diretor deve delimitar as áreas urbanas sobre as quais podem ser aplicados os institutos jurídicos e políticos previstos no art. 4º, inciso V, do Estatuto da Cidade, dentre esses, a "transferência do direito de construir", a fim de facultar aos proprietários que por razões legais estão impedidos de utilizar o potencial construtivo que esses imóveis possuem a possibilidade de edificar em outro local. Ou seja, ocorre uma espécie de compensação visando à inocorrência de prejuízos aos particulares.

O Estatuto da Cidade, ao disciplinar a aplicabilidade desse instituto jurídico para o planejamento ordenado do solo urbano, dispõe:



Estado do Rio Grande do Sul

CÂMARA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES

Palácio 11 de Outubro

"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.

§ 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."

Assim, mesmo existindo previsão expressa no Plano Diretor Municipal de que a "transferência do direito de construir" será regulamentada por Decreto, existe previsão expressa na Lei Federal nº 10.257/2001 de que esse instituto deve ser regulamentado por Lei, observado o zoneamento e disposições estabelecidas no Plano Diretor.

Desta feita, considerando os aspectos acima, esta Assessoria entende que, do ponto de vista jurídico, o presente Projeto de Lei, que **DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**, apresenta condições regulares de tramitação e votação.

s. m. j., é o parecer.

PALÁCIO 11 DE OUTUBRO, aos vinte e sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e quinze.


Adv. Dr. Jaime Zandonai

OAB/RS 38.659


Adv. Dr. Giancarlo Zanette

OAB/RS 28.878