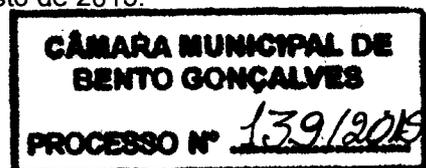


Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICIPIO DE BENTO GONÇALVES  
PODER EXECUTIVO

Of. nº 64/2015 - GAB/PL

Bento Gonçalves, 04 de agosto de 2015.



Excelentíssimo Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dos Ilustres Vereadores integrantes dessa Colenda Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei nº 111, que "DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

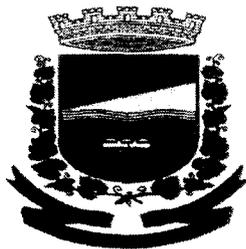
A Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que "regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal", estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências", tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e 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)2, 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 incoerência de prejuízos aos particulares.

Exmo. Sr.  
Vereador VALDECIR RUBBO  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
Palácio 11 de Outubro  
Nesta Cidade



**Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICIPIO DE BENTO GONÇALVES  
PODER EXECUTIVO**

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

“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 n.º 10.257/2001 de que esse instituto deve ser regulamento por Lei, observado o zoneamento e disposições estabelecidas no Plano Diretor.

Portanto, segue o incluso Projeto de Lei para análise e deliberação desse Egrégio Poder Legislativo.

Sem mais e confiando na aprovação da matéria, apresentamos nossos protestos de estima e consideração.

Cordialmente,

  
GUILHERME RECH PASIN  
Prefeito Municipal

Ata 04/2015

Aos dois dias do mês de julho de dois mil e quinze, às quinze horas e trinta minutos, no CTEC, realizou-se a reunião do Conselho Municipal de Planejamento – COMPLAN. Participaram da reunião: Luciano Cavallet e Melissa Bertoletti, representantes do IPURB; Matheus Cenci Vanni, representante da AEARV; Milton Milan e Valdir Ferrari, respectivamente representantes titular e suplente da ASCON; Jaime Dall'Agnese, representante da ASCORI; José Rubide Cabreira Cardoso da Silva, representante da Associação de Cooperativas Habitacionais de Bento Gonçalves; Gabriel Baldissera Schuvartz, representante do CREA; Maicon Perini, representante do DAER; Klecius Ellera Gomes, representante da Embrapa; Jaime Romagna, representante da OAB; Neri Mazzochin, representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Heitor Andre Tartaro, representante da Secretaria Municipal de Finanças; Samantha Rossetti, representante da Secretaria Municipal de Gestão Integrada e Mobilidade Urbana; Henrique Nuncio, representante da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas; Adeloir dos Santos, representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente; Cesar Anderle, representante do Sindicato das Empresas de Transportes de Carga e Logística; Ivani José Franco, representante da UACB e Miguel Angelo Santin, representante da UCS/ CARVI. Participaram como convidados os Senhores Vereadores Valdecir Rubbo e Moisés Scussel, bem como o Senhor Nelson José Provenzi, da EMBRAPA, que se fez presente para apresentar o novo representante da entidade. **A presidente do Conselho Melissa Bertoletti dá as boas-vindas a todos** e é iniciada a sessão. A presidente anuncia a presença do Senhor Presidente da Câmara de Vereadores Valdecir Rubbo e do Vereador Moisés Scussel Neto. Explica a pauta da reunião, em que haverá deliberação sobre a Lei da Transferência do Direito de Construir e após apresentação da proposta para o Plano de Mobilidade Urbana. O anteprojeto de lei proposto foi debatido no COMPLAN na última reunião em três de junho, quando os conselheiros presentes entenderam que o mesmo

poderia ser debatido mesmo sem quórum, possibilitando a votação nesta reunião. O anteprojeto também foi apresentado ao COMPAHC- Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural na reunião de onze de junho e foi disponibilizado para os conselheiros enviarem para suas entidades. A Presidente Melissa Bertoletti explica que foram feitas melhorias no texto por sugestões das entidades. Por sugestão da AEARV, foi inserido parágrafo 6º ao artigo 2º, quanto à penalidade. Por demanda da ASCON, foi desenvolvido um exemplo de cálculo de um caso específico, apresentado aos conselheiros. O conselheiro Heitor Andre Tartaro apresenta o cálculo e explica que o Plano Diretor prevê que tem que ser em valor monetário, não podendo ser utilizado medida de área (metro quadrado) e dessa forma, é feito pela avaliação de ITBI – Imposto de Transmissão de Bem Imóvel. Heitor explica que o cálculo é basicamente a metragem quadrada (área) menos o valor da avaliação. O conselheiro Milton Milan pergunta de onde saiu a fórmula. O conselheiro Heitor Andre Tartaro explica que tem que descontar o que está construído no terreno, então trata-se da área computável (área do terreno multiplicada pelo índice de aproveitamento), descontando-se a área já construída, multiplicada pelo valor de mercado dividido pelo índice de aproveitamento. A presidente do conselho Melissa Bertoletti esclarece que o cálculo apresentado é um exemplo de uma situação real de desapropriação de uma rua e que se fosse descontado os 50% o proprietário seria prejudicado. O conselheiro Milton Milan esclarece que quando o proprietário quer comprar da prefeitura paga 50% do valor. O conselheiro Heitor Andre Tartaro ressalta que é necessário descontar o quanto existe de área construída. O conselheiro Gabriel Baldissera Schuvartz ilustra que a Prefeitura está entregando Cem mil Reais e não entra a questão de área. O conselheiro Matheus Cenci Vanni fala que basicamente a prefeitura é intermediária. O conselheiro Valdir Ferrari manifesta preocupação com o artigo 5º, que fala sobre a venda de solo criado pela Prefeitura e como isso será controlado. O conselheiro Heitor Andre Tartaro responde que vai ter um banco de dados. O conselheiro Matheus Cenci Vanni pergunta por que esse banco de dados não pode estar em lei. Melissa responde que está previsto no parágrafo 2º do artigo. O conselheiro fala que é uma questão de



prioridade, devendo haver uma lista. O conselheiro Jaime Dall'agnese fala que é uma questão de livre iniciativa de quem vende o título, sendo que passa pela Prefeitura de forma automática, como acontece em Porto Alegre. O conselheiro Heitor Andre Tartaro exemplifica que Porto Alegre vende o índice das praças. O conselheiro Matheus Cenci Vanni fala que aqui não tem limitação de venda e em Porto Alegre tem. O conselheiro Gabriel Baldissera Schuvartz lembra que em Porto Alegre a última grande transferência de índice foi da perimetral e que hoje quase não ocorre e somente é usado para desapropriação. O conselheiro Jaime Dall'agnese esclarece que se ninguém quiser vender é construído apenas aquilo que é permitido construir e fala que essa lei é para indenizar quem está sendo prejudicado no seu direito de construir, sendo que lá adiante de repente terá que receber adaptações. O conselheiro Luciano Cavallet lembra que anteriormente só era liberada a aprovação de projeto em casos de previsão de alargamento se já houvesse ocorrido doação e isso foi modificado porque há necessidade de indenização. Exemplifica o caso de uma calçada em que haveria alargamento de rua e o requerente justificou que a calçada não é sua, fazendo apenas a parte da calçada que lhe cabia. Os conselheiros Milton Milan e Jaime Dall'agnese lembram que o índice de aproveitamento é calculado com base na matrícula, ficando a situação real apenas para a taxa de ocupação, o que foi ajustado através de uma resolução do COMPLAN. O conselheiro pergunta onde serão deixadas as informações e se haverá transparência nesse sentido. O conselheiro Heitor Andre Tartaro responde que deve ser verificado o que pode ser divulgado e os conselheiros debatem o assunto. O conselheiro Milton Milan fala sobre o fato de estar criando valores e pergunta como fica o imposto de renda e como isso é declarado. O conselheiro Jaime Dall'agnese fala que o município vai colocar em escritura de registro imobiliário o valor e que somente quando vender serão aplicados os impostos. Fala que não se preocupa em divulgar, pois a prefeitura terá os registros e a pessoa que tem o papel vai divulgar se quiser ganhar com isso. É automático e de livre iniciativa. O conselheiro Heitor Andre Tartaro responde que para o imposto de renda vai contabilizar como acontece com uma

indenização hoje. O conselheiro Valdir Ferrari explica que quanto ao imposto de renda é bem simples, devendo comunicar que existe em sua escritura a disponibilização e quando vende é aplicado o imposto. **A presidente do conselho Melissa Bertoletti coloca o projeto da lei que dispõe sobre a regulamentação da transferência do direito de construir em votação e o projeto é aprovado por unanimidade.** O conselheiro Luciano Cavallet fala para enviar a redação final por e-mail e aprovação da ata na próxima reunião. A presidente do conselho Melissa Bertoletti passa à próxima pauta, que é a **apresentação da proposta para o Plano de Mobilidade Urbana** pela equipe responsável, dos quais estão presentes a Arquiteta e Urbanista Mestre Geisa Zanini Rorato e o Arquiteto e Urbanista Marcelo Arioli Heck, que são convidados a apresentar. Os arquitetos se apresentam e falam que Bento Gonçalves é uma cidade de pequeno a médio porte, já que a classificação de pequena vai de 0 a 200 mil habitantes, sendo uma cidade com vários problemas e maior número de veículos, com vários pontos de estrangulamento e distribuição das atividades dispersa. Por isso, não é viável seguir modelo tradicional de expandir, mas trabalhar com diferentes modais, não focando apenas no automóvel. A partir da criação do ministério das cidades, cabe ao município estabelecer suas regras para receber recurso. O Plano de Mobilidade tem a função de definir prioridades, sendo que não priorizar apenas transporte individual é uma diretriz que vem se consolidando, embora esbarre em alguns problemas, pois é difícil em Bento Gonçalves se locomover a pé e de bicicleta e, portanto deve-se pensar em como otimizar a estrutura existente. Apresenta comparativo entre o espaço ocupado por automóvel, ônibus e pedestres. Apresenta as etapas realizadas, que são: etapa 1 – levantamento e análise de dados, sobre mobilidade e circulação e transporte coletivo; etapa 2 – leitura técnica e etapa 3 – leitura comunitária. No momento estamos na etapa 4 – proposições e diretrizes, sendo que o objetivo é ter no final um projeto de lei. O Arquiteto e Urbanista Marcelo Arioli Heck explica que é importante salientar o material existente na Prefeitura, que está se procurando incorporar. A Arquiteta e Urbanista Geisa Zanini Rorato parabeniza Bento Gonçalves porque a Prefeitura e entidades são muito

organizadas, já que existe um embasamento de todas essas propostas. Explica como foi procedido, com base na teoria, sendo que tudo passa pelo centro, o que é típico de cidade de interior. O agravante do transporte coletivo é que existem duas empresas que trabalham no sentido norte sul e se encontram no centro. Apresenta o modelo teórico que Bento Gonçalves mais se aproxima, que é o modelo de cidade latino-americana de Ford. Marcelo Arioli Heck explica os anéis concêntricos, a partir da valorização da terra, sendo que o centro se concentra em anéis, mas existe uma questão irradial bastante clara. Geisa Zanini Rorato mostra o modelo de estrutura primária e modelos de padrão de origem e destino, explicando que movimentos pendulares geralmente estão ligados com trabalho e áreas industriais. Explica que modelo é uma representação da realidade, destacando alguns elementos importantes, dos quais destacam-se três elementos principais: componentes fundamentais da forma urbana, as relações de dependência e troca entre os componentes e a dinâmica espacial (identificação de como a cidade vai se estruturando e tendências). Vai acontecendo, mas o ideal é que seja com base em um planejamento. Ilustra modelo abstrato e teórico de Porto Alegre de 1979 e modelo de 1999, onde é possível identificar melhor. Apresenta modelo teórico de Bento Gonçalves explicando que é bem simples, pois tudo passa pelo centro. A distribuição das indústrias é dispersa na malha urbana e dificulta o planejamento, pois não há pontos claros de origem e destino. Marcelo Arioli Heck mostra que existe o centro e um eixo muito forte entre a rodovia e a Osvaldo Aranha, sendo que o centro faz conexão concentrando a circulação. Apresenta o modelo existente no Plano Diretor vigente, com anéis, com a idéia de cidade concêntrica e fala que a proposta é buscar outras alternativas. Geisa Zanini Rorato fala que não é viável alargar as vias, pois sempre tem afunilamentos. Esta sendo pensado na reestruturação da hierarquia viária para reorganizar o fluxo, dentro de uma idéia simples, de tentar desconcentrar um pouco. Marcelo Arioli Heck fala que consiste em criar vias no sentido norte sul, criar malhas e alternativas de rota. Geisa Zanini Rorato mostra o modelo conceitual de grelha, de malha que organiza a cidade com hierarquia viária. De 1500 a 2000 metros vias arteriais ou estruturais, nos sentidos

norte-sul, mas também leste-oeste. Deverá ser trabalhado com hierarquia viária muito clara, pois em Bento Gonçalves é difícil identificar as vias principais. Explica que estrutural é a via que tem fluxo rápido, mais liberado, com menos obstáculos, inclusive menos estacionamento. A hierarquia se faz trabalhando com perfis diferenciados para cada tipo de via. Depois vem as vias coletoras, de 750 a 1000 metros e locais, de 150 a 300 metros. Marcelo Arioli Heck fala que as vias locais servem para chegar em casa e a coletora é interbairros. Ônibus, por exemplo, deve circular em vias estruturais e coletoras, mas não em locais. Geisa Zanini Rorato apresenta as diretrizes nacionais e do Plano Diretor de Bento Gonçalves, destacando a prioridade aos modos de transportes não motorizados, priorização do transporte público coletivo e mitigação dos custos ambientais. Apresenta as estratégias do município no Anexo 1 do Plano Diretor, onde diretrizes já estão previstas. Destaca grupos especiais e garantia do abastecimento, integração com Aglomeração Urbana do Nordeste do Rio Grande do Sul, que virou Região Metropolitana da Serra Gaúcha. Esclarece que a proposta é passar da gestão de trânsito, que é o modelo de tapa-furo, para a gestão da mobilidade, propondo o Sistema de Mobilidade – SMU – que visa articular os setores. Marcelo Arioli Heck expõe as diretrizes propostas, na escala regional, por exemplo, a rodovia; na escala municipal – pensar de forma integrada, ressaltando que o Plano de Mobilidade tem tempo de 10 anos e deve-se pensar na escala de tempo. Questões como incentivos e transporte coletivo mais eficiente, com custo mais acessível e agilidade. Na escala urbana, propõe-se núcleos intermodais. Propõe a criação de um Fórum Municipal de Mobilidade Urbana, que terá também a função de educação, pois a conscientização também é importante, trabalha com a demanda induzida e fala da escala intra-urbana, quanto à melhoria de circulação nas calçadas. Geisa Zanini Rorato apresenta diretrizes propostas para o Sistema de Mobilidade Urbana, pela articulação através de sete elementos estruturais demonstrados no mapa: Sistema Estrutural Rodoviário – SER; Vias Especiais de Desenvolvimento Econômico – VEDE; Vias Especiais de Desenvolvimento Central – VEDC; Vias Especiais Coletoras de Tráfego – VECT; Vias de Tráfego Local – VTL; Sistema Cicloviário –

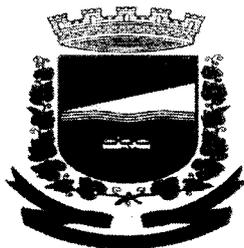


SC e Rotas Preferenciais de Pedestres – RPP. Propõe alternativa de rota da RS 444, para não passar pelo centro, através das VEDEs. O conselheiro Milton Milan sugere deslocar a BR 470 para o limite do perímetro urbano. Os arquitetos Geisa e Marcelo falam que já esta sendo pensado, mas que tem que tomar cuidado por causa da importância do Vale dos Vinhedos. Geisa Zanini Rorato fala que cabe a nós discutir as possibilidades de manter ou deslocar a BR. O conselheiro Valdir Ferrari sugere que deveria proibir o estacionamento perto do centro. Geisa Zanini Rorato apresenta os mapas das Vias Especiais de Desenvolvimento Central – VEDC, Vias Especiais Coletoras de Tráfego – VECT e fala sobre as vias onde haverá ônibus e informa que na próxima semana estarão fazendo trabalho de campo. Demonstra em mapa as Vias de Tráfego Local – VTL e o Sistema Cicloviário – SC – e exemplifica o caso de Nova York. Quanto às alternativas de densificação, Marcelo Arioli Heck, fala que já foi discutido com a equipe do Plano Diretor e que se consegue adequar perfeitamente dentro desse modelo. Geisa Zanini Rorato fala sobre como estabelecer essa leitura, através de funções diferentes para cada tipo de via e o tipo de tratamento cada, exemplificando que em algumas terá que tirar o estacionamento. Marcelo Arioli Heck exemplifica que nem sempre precisa desapropriar, mas tirar uma faixa de estacionamento ou implementar faixa de ônibus em alguns horários. Geisa Zanini Rorato justifica que a ampliação da largura das vias já é ultrapassada e que na próxima semana estarão em Bento Gonçalves para ver a viabilidade das vias que estão sendo propostas. No final não se reconhece a grelha, mas a idéia do modelo conceitual está lá. O conselheiro Jaime Dall'agnese pede para explicar onde é o tracejado que sai na BR. A Presidente Melissa Bertoletti esclarece que é a Rua José Giordani. Geisa Zanini Rorato reitera que o plano faz a indicação, mas deve ser feito um projeto. O conselheiro Jaime Dall'agnese fala que o desnível é grande, questiona vários pontos de topografia difícil e o traçado pelo Vale dos Vinhedos. Os arquitetos respondem que passa atrás do esportivo. Geisa Zanini Rorato deixa claro que foi feito levantamento da topografia, que está sendo considerada, mas que alguns pontos são mais difíceis e dependerão de projeto. Fala que vai seguir

trabalhando ainda algum tempo e reitera que na próxima semana estarão trabalhando em Bento Gonçalves e no final do mês terá audiência. A gestão do trânsito é em curto prazo. O plano de mobilidade tem uma dinâmica e por isso é revisado a cada 10 anos, reforçando que algumas coisas têm que ser em longo prazo e demoram muito tempo, sendo que o planejamento urbano e a mobilidade urbana mais ainda. O conselheiro Jaime Dall'agnese pergunta sobre as etapas e pergunta se haverá propostas de curto prazo. Os arquitetos da equipe respondem que o curto prazo ocorre entre 2 e 3 anos, englobando ações como colocar uma sinaleira ou uma faixa elevada. O médio prazo é o período de uma gestão. Marcelo Arioli Heck fala sobre as prioridades de contratar projeto e a definição clara dos instrumentos utilizados, por exemplo, o uso do direito de preempção a curto prazo para abertura de uma via. O conselheiro Jaime Dall'agnese fala que direito de preempção é outra lei complementar que deve ser feita e ainda não foi e que o gestor municipal deve acima de tudo conhecer o Plano Diretor, pois não adianta os técnicos conhecerem e o gestor não implementar. Manifesta que uma Portaria deve ser entregue em uma solenidade no Palácio Municipal, e não apenas entregue em mãos, o que entende ser um desrespeito e uma desvalorização do conselheiro que doa seu tempo. O conselheiro Gabriel Baldissera Schuvartz fala para definir a ordem de prioridade no plano. O conselheiro Milton Milan fala que é necessário um empreendedor na gestão municipal. Marcelo Arioli Heck fala na padronização dos instrumentos urbanísticos a serem utilizados. O conselheiro Cesar Anderle sugere que no centro a tendência é que as linhas de ônibus se conflitam e o ideal seria ter os eixos. O centro não deveria ter mais o ônibus, mas bondes elétricos e coisas modernas em que circulem apenas pessoas. Quem sabe se busque essa alternativa para no futuro só circularem pedestres e fala sobre a busca de alternativa para Rede Ferroviária – RFFSS. Finalizadas as perguntas, Geisa Zanini Rorato agradece e se coloca à disposição. A presidente Melissa Bertoletti questiona os conselheiros quanto à aprovação da Ata 03/2015, enviada no dia 30 de junho de 2015, sendo aprovada por unanimidade pelos conselheiros. A próxima reunião deverá ser marcada após a entrega do segundo relatório da revisão do Plano Diretor e

informada aos conselheiros por e-mail. Não havendo mais perguntas, a Senhora Presidente, Melissa Bertoletti, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a sessão. Nada mais havendo a constar, foi lavrada a presente ata que será encaminhada por e-mail a todos os Conselheiros e aprovada na próxima reunião do Conselho. O projeto de lei da transferência do potencial construtivo, a apresentação das diretrizes do Plano de Mobilidade e a lista de assinaturas dos presentes serão anexos ao presente documento, e ambos serão arquivadas em pasta própria de arquivo do COMPLAN.

  
**Melissa Bertoletti**  
Presidente do COMPLAN



Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES  
PODER EXECUTIVO

PROJETO DE LEI Nº 111, DE 04 DE AGOSTO DE 2015.

DISPÕE SOBRE A  
REGULAMENTAÇÃO DA  
TRANSFERÊNCIA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir inerente ao mesmo, quando se tratar de imóvel necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, turístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- IV – implantação de via pública; logradouros ou vias de circulação, passagem de pedestres e similares, parcial ou total;

Art. 2º São imóveis que originam a transferência do direito de construir:

- I – As áreas delimitadas como Área de Preservação Permanente (APP), com loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves.
- II – Os destinados à implantação de sistema viário projetado, à exceção das situações previstas pela art. 45 da Lei nº 2.499/1995.
- III – Os que sejam objeto de preservação e recuperação em virtude de valor cultural, histórico e arquitetônico, devidamente inventariados, e que tenham seu potencial construtivo restringido.

§ 1º Os imóveis em que seja comprovadamente inviável a execução de construções utilizando-se do seu potencial construtivo na sua totalidade, nas porções do terreno não atingida por faixa de APP, conforme inciso I, deverão ser indenizados através da Transferência de Índice Construtivo, conforme requisição e levantamento apresentados pelo proprietário.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES**  
**PODER EXECUTIVO**

§ 2º Nos casos em que a limitação de exercer o potencial construtivo é parcial, e sendo de interesse do proprietário executar uma edificação no imóvel de acordo com as limitações, conforme inciso I, o potencial construtivo remanescente poderá ser aplicado no próprio lote, sendo estudado.

§ 3º Os imóveis que sejam atingidos por abertura de vias previstas, em que fique comprometida a aplicação do potencial construtivo no restante do terreno, conforme inciso II, deverão ser indenizados através da Transferência de Índice Construtivo, conforme requisição e levantamento apresentados pelo proprietário.

§ 4º Os imóveis atingidos pelo alargamento de vias, tornando a limitação de executar o potencial construtivo parcial, o potencial construtivo remanescente, conforme inciso II, poderá ser aplicado no próprio lote, sendo estudado.

§ 5º No caso do inciso III, será permitido uma majoração de 50% na indenização por solo criado, conforme parágrafo único do art. 62, da Lei Complementar nº 103/2006.

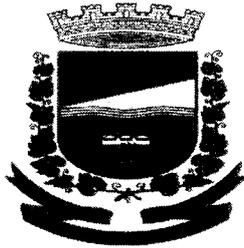
§ 6º Na hipótese de destruição, inutilização ou alteração do imóvel previsto no inciso III, ficará sujeito a imposição de penalidade, constante no título com acréscimo de 80%, sem prejuízo de comunicação do fato ao MP, para fins de responsabilização.

Art. 3º Não podem originar transferência do direito de construir os imóveis:

- I – Situados nas áreas *non edificandae* definidas pela Lei Federal nº 6.766/79;
- II – Cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião;

Art. 4º Os critérios de aplicação da transferência do potencial construtivo serão os seguintes:

- I – o limite máximo de recepção de transferência do direito de construir deve observar as limitações de altura máxima e de taxa de ocupação estabelecidas em cada zoneamento;
- II – o direito de construir será transferido para outro local; mediante a transferência do índice de aproveitamento (IA), do lote ou área em que foi cerceado o direito de construir e para fins de apuração deste índice deverá ser considerada a zona a que o imóvel pertença;
- III – o potencial construtivo, tanto do imóvel cedente como do receptor, será convertido em valor monetário expresso em forma de título, por meio de equivalência de acordo com o valor da avaliação vigente à época da negociação,



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**MUNICIPIO DE BENTO GONÇALVES**  
**PODER EXECUTIVO**

devendo constar na respectiva Escritura Pública a forma de negociação, conforme com o cálculo  $[(IA \times At) - Ac] \times \frac{Vm}{IA} = Vt$

§ 1º Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência, tornando assim ilegítimos títulos duplos sobre uma mesma área, mesmo se após a venda ocorra qualquer mudança na legislação de índices para aquela determinada área.

§ 2º Os valores citados no caput são obtidos de acordo com a avaliação utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Inter Vivos (ITBI).

§ 3º Correção monetária, em IGP-M, por tempo (não por mudanças de valorização/desvalorização da área após a operação de indenização) entre a data da emissão do título em valor monetário e a data da venda e/ou aplicação do mesmo, antes de ser convertido em m<sup>2</sup>.

§ 4º Os títulos poderão ser desmembrados em títulos de menor valor para viabilizar a comercialização junto a múltiplos compradores.

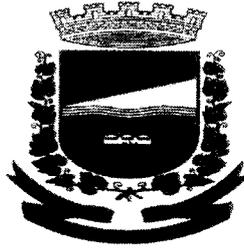
§5º Para fins do inciso II, são considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles situados nas zonas: ZC1 – Zona Comercial 1; ZR1 – Zona Residencial 1; ZR3 (mista) Zona Residencial 3 (mista).

§6º Para fins do inciso III, a nomenclatura atinente ao cálculo mencionado é a seguinte: IA: = Índice de Aproveitamento; At: área total do imóvel; Ac: área já construída sobre o imóvel; Vm: valor de mercado por m<sup>2</sup> conforme o Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI); Vt: valor total sobre metragem a ser cedida ou comprada.

Art. 5º A venda de solo criado por parte da Prefeitura só poderá ocorrer caso não haja títulos de índices disponíveis no mercado, permanecendo o fundo ATAR disponível para casos de não haver títulos disponíveis no mercado.

§ 1º Todas as operações de compra e venda de títulos, seja para intermediários ou para o comprador final (aplicador do índice), deverão ser acompanhadas e registradas pela Prefeitura, a fim de informar e encaminhar possíveis compradores aos proprietários de títulos.

§ 2º O Executivo deverá manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, no qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.



**Estado do Rio Grande do Sul  
MUNICIPIO DE BENTO GONÇALVES  
PODER EXECUTIVO**

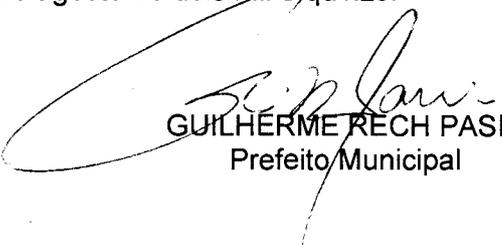
Art. 6º O proprietário de imóvel que utilizar a transferência do potencial construtivo, na hipótese do inciso III do art. 2º desta Lei, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos I, II e IV do art. 1º deste decreto, o proprietário do imóvel deverá transferir o domínio do imóvel ao Poder Público, por Escritura Pública de doação, que poderá conter encargos.

Art. 7º As alterações de potencial construtivo resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo deverão ser averbados junto à matrícula do imóvel no respectivo Cartório Imobiliário.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES, aos quatro dias do mês de agosto de dois mil e quinze.

  
GUILHERME RECH PASIN  
Prefeito Municipal