

LEI N° 6548, DE 09 DE SETEMBRO DE 2019.

DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 87 E 88 DA LEI COMPLEMENTAR N° 07, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

O Povo do município de Betim, por seus representantes, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° - O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo estabelecido pelo art. 72 da Lei Complementar n° 07, de 28 de dezembro de 2018, poderá transferir parcial ou totalmente o seu potencial não utilizável, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, obedecidas as disposições desta Lei, quando houver limitações relativas a:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for tombado considerado de interesse histórico, artístico, arquitetônico ou urbanístico;

III - preservação ambiental, quando o imóvel for declarado como Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN ou Reserva Particular Ecológica - RPE;

IV - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

V - adequação do sistema viário do Município;

VI - áreas de risco e sujeitas à inundação.

§ 1° - Considera-se potencial construtivo de um terreno o produto de sua área pelo coeficiente de aproveitamento estabelecido pelo art. 72 da Lei Complementar n° 07, de 28 de dezembro de 2018, descontada a área já edificada.

§ 2° - O potencial em metros quadrados do imóvel cedente terá a mesma correspondência no imóvel receptor, independente da região em que ambos se situem.

§ 3° - A transferência total ou parcial do direito de construir também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social, programas de recuperação ambiental ou parques municipais.

§ 4° - No caso de desapropriação de que trata o parágrafo anterior, a transferência do direito de construir poderá ser utilizada nas áreas remanescentes confrontantes com a área desapropriada.

§ 5° - Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros estabelecidos na legislação urbanística vigente.

Art. 2º - O requerimento solicitando a transferência do direito de construir será simultâneo ao pedido de aprovação de projeto da edificação receptora, ou, ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso, e instruído com os documentos relacionados a seguir:

I - registro dos imóveis envolvidos, atualizado nos últimos 30 (trinta) dias;

II - formulário específico de transferência de potencial construtivo, contendo, no mínimo, a identificação dos imóveis envolvidos, a área a ser transferida em metros quadrados e a autorização expressa dos proprietários legalmente constituídos.

Art. 3º - Fica definido que a análise e aprovação da operação de transferência do direito de construir serão de responsabilidade do órgão de política urbana da Prefeitura Municipal de Betim.

§ 1º - Aprovada a transferência do direito de construir, o Município expedirá Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, a qual deverá ser averbada em todos os registros dos imóveis envolvidos, sob pena de caducidade do procedimento.

§ 2º - A certidão de que trata o parágrafo anterior poderá ser renovada a critério do órgão de política urbana da Prefeitura Municipal de Betim.

§ 3º - Para emissão do alvará de construção do imóvel receptor de potencial construtivo, é obrigatória a apresentação dos registros atualizados contendo a averbação de que trata o parágrafo anterior.

§ 4º - 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.

Art. 4º - As transferências do direito de construir serão admitidas para os imóveis situados na Zona Urbana, respeitando-se o acréscimo em 80% (oitenta por cento) do coeficiente estabelecido pelo art. 72 da Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018, para a área que receberá o potencial construtivo adicional.

~~§ 1º - Poderá ceder potencial construtivo:~~

~~I = as Áreas de Interesse Ambiental III, definidas pela Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018;—~~

~~II = as Áreas de Interesse Urbanístico I a V definidas pela Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018;—~~

~~III = as Áreas de Interesse Social II definidas pela Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018;—~~

~~IV = as áreas de tratam os incisos II e V do art. 1º desta Lei;~~

~~V = as áreas situadas em planície fluvial e sujeitas a inundação;~~

~~VI = as áreas declaradas como Reserva Particular do Patrimônio Natural = RPPN = ou Reserva Particular Ecológica = RPE. (Redação original).~~

§ 1º Poderão ceder potencial construtivo:

I - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando caracterizadas como Áreas de Interesse Ambiental II ou III pela Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018 - Plano Diretor de Betim;

II - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando caracterizadas como Áreas de Interesse Urbanístico I a V pela Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018 - Plano Diretor de Betim;

III - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando caracterizadas como Áreas de Interesse Social II pela Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018 - Plano Diretor de Betim;

IV - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando o imóvel for oficialmente tombado por interesse histórico, artístico, arquitetônico ou urbanístico;

V - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando decretados de utilidade pública para fins de adequação ou ampliação do sistema viário do Município;

VI - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando caracterizadas como Planícies Fluviais pela Lei Complementar nº 07, de 28 de dezembro de 2018 - Plano Diretor de Betim;

VII - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando caracterizadas como sujeitas a inundação por Laudo Hidrológico específico, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

VIII - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando declaradas oficialmente como Unidades de Conservação, em conformidade ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC;

IX - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário, quando averbadas como Reserva Particular Ecológica - RPE, em conformidade à legislação municipal;

X - as áreas totais ou parciais de terrenos matriculados no Serviço Registral Imobiliário quando averbadas como Áreas de Preservação Permanente - APP's ou nomenclatura equivalente. ***(Parágrafo 1º com redação dada pela Lei nº 6744, de 19/8/2020).***

§ 2º - Poderão receber acréscimo de potencial construtivo as áreas de densidade metropolitana, alta e média densidades situadas em Zona Urbana.

§ 3º - O Município definirá, por meio de decreto, as áreas prioritárias à cessão de potencial construtivo, nos termos do §1º.

Art. 5º - Fica estabelecido que a preservação e manutenção dos imóveis que cederem potencial construtivo são de responsabilidade do proprietário.

Art. 6º - Fica definido que o potencial construtivo adicional adquirido poderá ser exercido em outro imóvel caso o projeto inicial não seja aprovado.

Art. 7º - A transferência do direito de construir para o imóvel cedente não pode ser revogada.

Art. 8º - Regulamentos adicionais necessários à aplicação da transferência do direito de construir poderá ser objeto de Decreto.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Betim, 09 de setembro de 2019.

Vittorio Medioli
Prefeito Municipal

(Originária do Projeto de Lei nº 119/19, de autoria do Prefeito Municipal Vittorio Medioli)