

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO PROFISSIONAL EM
PATRIMÔNIO CULTURAL**

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTEÇÃO
AO PATRIMÔNIO CULTURAL: UMA ABORDAGEM
JURÍDICA SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO
DE CONSTRUIR EM SANTA MARIA - RS**

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Flávia Michelin Cocco

Santa Maria, RS, Brasil.

2014

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTEÇÃO AO
PATRIMÔNIO CULTURAL: UMA ABORDAGEM JURÍDICA
SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
EM SANTA MARIA – RS**

Flávia Michelin Cocco

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação Profissional em Patrimônio Cultural, Área de Concentração em Arquitetura e Patrimônio Material, da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para a obtenção do grau de **Mestre em Patrimônio Cultural.**

Orientador: Prof. Dr. José Luiz de Moura Filho

Santa Maria, RS, Brasil.

2014

Ficha catalográfica elaborada através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Central da UFSM, com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Cocco, Flávia Michelin
Instrumentos urbanísticos de proteção ao patrimônio cultural: uma abordagem jurídica sobre a transferência do direito de construir em Santa Maria - RS / Flávia Michelin Cocco.-2014.
226p.; 30cm

Orientador: José Luiz de Moura Filho
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Maria, Centro de Ciências Sociais e Humanas, Programa de Pós-Graduação Profissionalizante em Patrimônio Cultural, RS, 2014

1. Transferência do direito de construir 2. Patrimônio edificado 3. Patrimônio cultural 4. Santa Maria. Estatuto da cidade 5. Proteção. Município I. Filho, José Luiz de Moura II. Título.

© 2014

Todos os direitos autorais reservados a Flávia Michelin Cocco. A reprodução de partes ou do todo deste trabalho só poderá ser feita mediante a citação da fonte.
E-mail: flavia.cocco@yahoo.com.br

**Universidade Federal de Santa Maria
Centro de Ciências Sociais e Humanas
Programa de Pós-Graduação Profissional em Patrimônio Cultural**

A Comissão Examinadora, abaixo assinada,
aprova a Dissertação de Mestrado

**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO
CULTURAL: UMA ABORDAGEM JURÍDICA SOBRE A
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM
SANTA MARIA – RS**

elaborada por
Flávia Michelin Cocco

como requisito parcial para a obtenção do grau de
Mestre em Patrimônio Cultural

COMISSÃO EXAMINADORA:

José Luiz de Moura Filho, Dr. (UFSM)
(Presidente/Orientador)

Daniel Gaio, Dr (UFMG)

Fábio Müller, Dr (UFSM)

Santa Maria, 06 de junho de 2014.

*Este trabalho é dedicado ao povo de Santa Maria...
Povo que apesar da dor se reinventa para seguir em frente...
Povo que merece ver o seu patrimônio cultural protegido, preservado e valorizado.*

AGRADECIMENTOS

Aos verdadeiros mestres responsáveis pelo meu aprendizado, desde as séries iniciais até a conclusão deste mestrado, em especial aos professores do Programa de Pós-Graduação Profissional em Patrimônio Cultural, e ao meu orientador, Professor Doutor José Luiz de Moura Filho, pelos ensinamentos, exemplo e inspiração de sempre.

À minha família, pai, mãe e irmãs pelo incentivo.

Ao Eduardo, pelo apoio incondicional, companheirismo e compreensão, sempre ao meu lado em todos os dias de estudo e dedicação.

Aos colegas de mestrado, que me proporcionaram aprender um pouco mais sobre o patrimônio cultural, dentro de suas áreas de estudo, e pela companhia nas aulas aos fins de semana.

Aos colegas de trabalho, pela paciência e compreensão em tantos dias de ausências.

À Universidade Federal de Santa Maria, pelo ensino público de qualidade, desde o curso de graduação em Direito até este curso de Pós-Graduação.

À Coordenação do Programa de Pós-Graduação Profissional em Patrimônio Cultural.

Aos Professores Doutores que compuseram as bancas de qualificação e defesa, Paulo Peixoto, Luiz Fernando da Silva Mello, Daniel Gaio e Fábio Muller, pelas relevantes contribuições.

A todos, que de uma forma ou outra contribuíram para a elaboração deste trabalho, meus sinceros agradecimentos.

Santa Maria

*Meu monumento estradas e trilhos
Minha saudade este tempo que vai
Este cerrito estes montes me guardam
E ainda aguardam, se um dia eu voltar pra ti
Santa Maria me guarde estes montes
Que em suas fontes há som de oração
Santa Maria da Boca do Monte
Pra ti meu canto, acalanto, canção*

(Refrão)

*Sol na praça Presidente
Quente é teu calor
Muita banda na varanda
E na orelha um cobertor
Tanta vida diferente
Tanta gente vem e vai
Incerteza de quem entra
Mas saudade de quem sai*

*Tchau na estação quem ainda não deu
Não entendeu quem lá vai, quem já vem
Triste é sentir virar som de saudade
Quando vai longe o apito do trem
Santa Maria, Maria da graça
Doce menina Maria Fumaça
Verde tão verde, tão cheia de si
Que dá vontade de cantar pra ti*

Beto Pires

RESUMO

Dissertação de Mestrado
Programa de Pós-Graduação Profissional em Patrimônio Cultural
Universidade Federal de Santa Maria

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL: UMA ABORDAGEM JURÍDICA SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM SANTA MARIA – RS

AUTORA: FLÁVIA MICHELON COCCO

ORIENTADOR: JOSÉ LUIZ DE MOURA FILHO

Data e Local da Defesa: Santa Maria, 06 de junho de 2014.

Esta dissertação detém-se à análise jurídica do instrumento urbanístico denominado Transferência do Direito de Construir – a TDC, como forma de proteção ao patrimônio cultural edificado no ordenamento jurídico do Município de Santa Maria/RS. A Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, é a responsável pelas normas gerais da Política Urbana no Brasil. Seu texto refere, por diversas vezes, a preocupação com a proteção do patrimônio cultural, seja por meio das diretrizes ou mesmo por instrumentos utilizados para esse fim. A Transferência do Direito de Construir é um desses instrumentos, que possui, entre outras finalidades, a de preservação do imóvel de interesse cultural. Trata-se da possibilidade de alienação ou de exercício em outro local do potencial construtivo ocioso naquele imóvel. No entanto, para que os municípios se utilizem do instrumento, precisam possuir Plano Diretor e editar Lei Municipal regulamentando a transferência. Como o Município de Santa Maria possui em seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental previsão de utilização da TDC como um instrumento urbanístico, e até hoje não foi editada lei municipal específica sobre o tema, inviabilizando a sua utilização, desenvolveu-se o estudo em três capítulos voltados para o resultado final, o produto consistente na minuta de projeto de lei específico para a TDC em Santa Maria/RS. Inicialmente, as análises se desenvolveram sobre o patrimônio cultural edificado e o instrumento da TDC, com abordagens conceituais e históricas sobre o assunto, destaque para as políticas públicas municipais para o patrimônio cultural, o mercado imobiliário e os desafios na preservação, assim como a função social da propriedade e a propriedade de interesse cultural. Em seguida, foi investigada a TDC em outras legislações municipais e o caso de Santa Maria/RS com o levantamento sobre a proteção legal ao patrimônio cultural edificado da cidade e a análise da legislação urbanística do município. Por fim, são feitas as considerações jurídicas acerca da viabilidade da utilização do instrumento em Santa Maria/RS, com a abordagem de algumas questões controvertidas sobre a TDC, a utilização do instrumento em Santa Maria e os pontos fundamentais a serem observados na redação da lei. Feitas tais análises, propõe-se a minuta de projeto de legislação específica regulamentadora da Transferência do Direito de Construir para o município de Santa Maria, a fim de que o instrumento possa ser incorporado às políticas públicas de gestão e proteção do patrimônio cultural, extremamente importante para que se possa garantir a sustentabilidade econômica ao bem cultural.

Palavras-chave: Transferência do direito de construir. Patrimônio edificado. Patrimônio cultural. Santa Maria. Estatuto da cidade. Proteção. Município.

ABSTRACT

Master's degree dissertation
Professional Post-graduation program in Cultural Heritage
Federal University of Santa Maria

URBAN INSTRUMENTS OF PROTECTION TO THE CULTURAL HERITAGE: A LEGAL APPROACH ABOUT THE DEVELOPMENT RIGHTS TRANSFER IN SANTA MARIA-RS

AUTHOR: Flávia Michelon Cocco
ADVISOR: José Luiz de Moura Filho
Local and date: Santa Maria, June, 6th 2014.

This work holds to the legal analysis of the urban instrument called Development Rights Transfer – DRT, as a way of protecting the built cultural heritage in the legal system of the city of Santa Maria/RS. The federal law 10.257 from July 10th, 2001, known as the city statute, is responsible for the general rules of Urban Policy in Brazil. Its text mentions several times a concern with the protection of the cultural heritage, through guidelines or even instruments used for this purpose. The Development Rights Transfer is one of those instruments, which has, among other purposes, the preservation of the cultural interest property. It is about the possibility of alienation or exercising in another place of the idle constructive potential of that property. However, in order to make the municipalities use the instrument, they need to have the Master Plan and edit the city law, regulating the transfer. As the city of Santa Maria has the Environmental and Urban Development in its Master Plan, it contains a projected utilization of DRT as a urban instrument, but until now it has not been edited anything about the topic in the city statute, making its use impossible. The study was developed in three chapters, focused on the final result, consisted in the draft project for a specific law to the DRT in Santa Maria/RS. Initially, the analysis was developed on the built cultural heritage and on the DRT's instrument, with conceptual and historical approaches about the topic, emphasizing the municipal public policies to the cultural heritage, the housing market and the challenges in the preservation, as well as the social function and the cultural interest of the property. Then, DRT was investigated in other city statutes and the case of Santa Maria/RS, with a survey about the legal protection to the built cultural heritage of the city and the analysis of the urban law in the city. Finally, legal considerations were made on the feasibility of using the instrument in Santa Maria/RS, approaching some controversial issues about DRT, the usage of the instrument in Santa Maria/RS and the mainly points to be noticed in the text of the law. Once the analysis was done, it is proposed a draft project on the regulatory specific law of the Development Rights Transfer of the city, in order to incorporate the instrument to the public policies of management and the protection to the cultural heritage, extremely important so that it can be ensured the economic sustainability to the cultural good.

Key-words: Development Rights Transfer. Built Heritage. Cultural Heritage. Santa Maria. City Statute. Protection. Municipality.

LISTA DE REDUÇÕES

TDC	– Transferência do Direito de Construir
CF/88 ou CF	– Constituição Federal de 1988
Art.	– Artigo
Inc.	– Inciso
§	– Parágrafo
Nº	– número
EC	– Estatuto da Cidade
RS	– Rio Grande do Sul
SPHAN	– Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPHAN	– Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PD	– Plano Diretor
PDDUA	– Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental
LUOS	– Lei de Uso e Ocupação do Solo
PEC	– Proposta de Emenda Constitucional
COMPHC-SM	– Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria
IPHAE/RS	– Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul
IPLAN-SM	– Instituto de Planejamento de Santa Maria
ITBI	– Imposto sobre a transmissão de bens imóveis
IPTU	– Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana
MP	– Ministério Público
ACP	– Ação Civil Pública
TJ/MG	– Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A – LEI MUNICIPAL Nº 3.999 DE 24/09/1996	141
ANEXO B – LEI COMPLEMENTAR Nº 034 DE 29/12/2005 (PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL)	147
ANEXO C – ANEXO 5 LUOS (MEMORIAL DESCRITIVO DO LIMITE DISTRITAL, PERÍMETRO URBANO, MACROZONAS E ZONAS DO 1.º DISTRITO - SEDE DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA)	173
ANEXO D – ANEXO 9 LUOS (MAPA DO PERÍMETRO URBANO E MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO DO 1º DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO).....	193
ANEXO E – ANEXO 10 LUOS (MAPA DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO DO 1º DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO)	197
ANEXO F – ANEXO 6 DA LUOS (QUADRO REGIME URBANÍSTICO – ÍNDICES URBANÍSTICOS DO 1º DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO)	201
ANEXO G – ANEXO 6.1 DA LUOS (REGIME URBANÍSTICO DO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO).....	205
ANEXO H – ANEXO 7 DA LUOS (QUADRO REGIME URBANÍSTICO – USOS E ATIVIDADES DO 1º DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO)	209
ANEXO I – ANEXO 8 DA LUOS – FICHA 2 (DESCRIÇÕES ZONAS)	213
ANEXO J – ANEXO 11 DA LUOS (MAPA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO CONSTRUÍDO DO 1º DISTRITO SEDE).....	215
ANEXO K – ANEXO 11.1 DA LUOS (ZONA 2 – CENTRO HISTÓRICO: COTAS DE REFERÊNCIA).....	219
ANEXO L – PROJETO DE DECRETO QUE REGULAMENTARIA A TDC EM SANTA MARIA	223

LISTA DE APÊNDICES

APÊNDICE A – PRODUTO	135
----------------------------	-----

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	23
1 O PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO E O INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	29
1.1 Patrimônio, Cultura e Patrimônio Cultural: breves e necessárias considerações	29
1.2 A função do patrimônio cultural e as políticas públicas municipais	34
1.3 Panorama da situação do Patrimônio Cultural edificado na legislação brasileira	37
1.3.1 Patrimônio cultural: conceito jurídico	37
1.3.2 Instrumentos constitucionais de proteção e suas limitações	39
1.3.3 Patrimônio cultural edificado: a força do mercado imobiliário e os desafios na preservação	42
1.3.4 Função social da propriedade e a propriedade de interesse cultural	44
1.4 Estatuto da Cidade e patrimônio cultural	48
1.5 A Transferência do Direito de Construir	50
1.5.1 O direito de construir	50
1.5.2 Conceito	53
1.5.3 Histórico	56
2 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM OUTRAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS E O CASO DE SANTA MARIA – RS	61
2.1 Análise da legislação de outras cidades em relação à Transferência do Direito de Construir para a preservação dos bens culturais edificados	61
2.1.1 Curitiba	61
2.1.2 São Paulo	66
2.1.3 Belo Horizonte	71
2.1.4 Porto Alegre	75
2.1.5 Pelotas	77
2.2 Santa Maria: um pouco de história	79
2.3 A proteção legal ao patrimônio cultural edificado de Santa Maria	80
2.4 O mercado imobiliário de Santa Maria	88
2.5 Legislação urbanística de Santa Maria	89
2.5.1 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental	89
2.5.2 Lei de Uso e Ocupação do Solo	92
2.5.3 Primeira tentativa de implementação da TDC em Santa Maria	94
2.5.4 O projeto de legislação específica sobre a Transferência do Direito de Construir	95
3 CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS ACERCA DA VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO DA TDC EM SANTA MARIA – RS	99
3.1 Algumas questões controvertidas sobre a TDC	99

3.1.1 Independência de utilização em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir	99
3.1.2 A possibilidade de averbação da transferência de potencial construtivo junto ao registro imobiliário.....	100
3.1.3 Extensão do benefício para imóveis do entorno dos bens culturais	102
3.1.4 Forma de indenização para o tombamento	103
3.1.5 O uso apenas em imóveis tombados.....	105
3.1.6 Utilização conjunta com outros instrumentos.....	106
3.2 A utilização da TDC em Santa Maria-RS	108
3.2.1 Necessidade de adequação do PDDUA	108
3.2.2 Imprescindibilidade de redação de lei específica com a revogação expressa parcial da lei 3.999/96.....	109
3.3 Pontos fundamentais a serem observados na redação da lei específica..	110
3.3.1 Estabelecimento de conceito aos moldes do art. 35 do EC	110
3.3.2 Estabelecimento de zonas geradoras e receptoras	111
3.3.3 Forma de cálculo do potencial construtivo ocioso e a transferir	113
3.3.4 Monitoramento constante dos impactos na infraestrutura urbana	113
3.3.5 Procedimento administrativo para a concessão e transferência do potencial construtivo	114
3.3.6 Vinculação ao bom estado de conservação do bem cultural ou a sua restauração.....	115
3.3.7 Criação de um Fundo Municipal específico para o patrimônio cultural	116
3.3.8 Obrigatoriedade da averbação na matrícula do imóvel, com a observação de preservação do bem cultural.....	117
3.3.9 Previsões específicas nas Operações Urbanas Consorciadas.....	117
3.3.10 Espaço para análise de casos omissos	117
3.4 A elaboração do Produto Final: estruturação parcial de uma minuta de Projeto de Legislação.....	118
CONCLUSÃO.....	119
REFERÊNCIAS	125
APÊNDICE	135
ANEXOS.....	141

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem suas origens ligadas a inquietações pessoais a respeito do tratamento dispensado ao Patrimônio Cultural brasileiro nas legislações federal, estaduais e municipais brasileiras, especialmente naquilo que se reporta à preservação de bens culturais edificados, inseridos em um mercado imobiliário em forte crescimento, marcada pelo uso tímido, porém indiscriminado, do Tombamento como forma de tutela, um dos únicos instrumentos utilizados desde 1937 para esse fim.

Assim, propôs-se, ainda no final da graduação em Direito nesta Universidade, um estudo muito incipiente, exploratório sobre a tutela jurídica do patrimônio cultural, que resultou na Monografia de Graduação intitulada “A Transferência do Direito de Construir como instrumento de preservação do patrimônio cultural imóvel”. Ao final desse trabalho, desenvolvido sob a forma de uma revisão bibliográfica, o sentimento era de sua continuidade por meio de uma pesquisa mais aprofundada e propositiva, proporcionada após o ingresso neste Programa de Pós-Graduação e que culminou com este estudo.

Aqui, a Transferência do Direito de Construir - TDC é estudada como um instrumento urbanístico de proteção ao Patrimônio Cultural, propondo-se a sua análise jurídica no município de Santa Maria, com a final estruturação de uma minuta de projeto de lei municipal específico para tratar da matéria, até então inexistente no ordenamento jurídico municipal.

A escolha do tema pautou-se na necessidade de estudos a respeito da TDC, bem como na peculiaridade de ser este um instrumento que agrega a preservação e proteção do patrimônio cultural edificado à compensação econômica ao titular do bem, diferentemente de todos os demais mecanismos utilizados para esse fim, que se baseiam somente na supremacia do interesse público sobre o particular, sem oferecer benefícios ao proprietário que apenas suporta os ônus da preservação.

Assim, o estudo tem o objetivo de contribuir para a efetiva implementação da TDC no município de Santa Maria, agregando-o às políticas de gestão e preservação dos bens culturais edificados locais.

Parte dos municípios apresentam resistências à incorporação de novos instrumentos urbanísticos aos ordenamentos municipais. Muitas vezes, o empecilho é a falta de recursos locais, tanto técnicos quanto humanos para gerir tais instrumentos, ou mesmo a “indisposição” criada com o mercado imobiliário local e seus empresários. Seja por qualquer razão, este trabalho pretende contribuir para suprir boa parte das carências em relação às implicações jurídicas da utilização da TDC enfrentadas pelos municípios, especialmente em relação à cidade de Santa Maria.

A TDC é utilizada por municípios brasileiros em sua ordenação urbanística, como instrumento voltado para a preservação do patrimônio cultural desde a década de 80 e, somente em 2001, foi disciplinada pela Lei Federal 10.257, o Estatuto da Cidade, que tratou do assunto por meio do artigo 35. Esse se limita apenas a disciplinar normas gerais do instrumento, delegando aos municípios a possibilidade de regulamentação específica de acordo com suas necessidades. Essa liberdade fez com que o instrumento assumisse diferentes aspectos, seja na forma da realização da transferência, seja nas exigências feitas pela municipalidade para tanto, entre inúmeras outras.

Importa ressaltar que o estudo deste tema reveste-se de total interdisciplinaridade, no entanto este trabalho foi desenvolvido apenas a partir de uma abordagem jurídica, podendo receber ainda inúmeras contribuições enriquecedoras, de outras áreas, como é o caso do urbanismo.

Assim, o desenvolvimento do trabalho estrutura-se em três capítulos: o primeiro trata o tema de forma bibliográfica; o segundo possui caráter investigativo e o terceiro é conclusivo e propositivo e desencadeia diretamente na elaboração do Produto, qual seja, a minuta do projeto de legislação específica.

O primeiro capítulo trata de forma teórica o patrimônio cultural edificado e a TDC. A terminologia escolhida foi tratar uniformemente, no texto, a categoria de bens alcançada pelo instrumento como “patrimônio cultural edificado”, dando preferência ao termo cultural ao invés de histórico, por entender o segundo mais pejorativo, que atrela o requisito temporal à categoria de bem com valor cultural, o que não condiz com a concepção do próprio conceito do art. 216 da Constituição Federal de 1988 – CF/88. Da mesma forma, o termo edificado foi utilizado em detrimento de construído, imóvel, imobiliário ou mesmo histórico arquitetônico, por considerá-lo mais abrangente em relação à categoria de bens que se pretende abarcar.

Inicialmente, o capítulo trata dos conceitos que levam ao termo patrimônio cultural, a função desse e as políticas públicas municipais que nele interferem. Pretendeu-se elaborar um breve panorama sobre a situação do patrimônio cultural edificado na legislação brasileira, abarcando o conceito jurídico, os instrumentos constitucionais de proteção e suas limitações. A seguir, demonstra-se a problemática de preservação desses bens quando inseridos no mercado imobiliário, oportunidade em que foi imprescindível tratar da função social da propriedade, em especial aquela de interesse cultural.

Em seguida, interliga-se o Estatuto da Cidade e o patrimônio cultural para, enfim, tratar-se a respeito da Transferência do Direito de Construir, discriminando o Direito de Construir, o conceito do instrumento, bem como um breve relato histórico. Frise-se que o estudo da TDC aqui foi atrelado ao caso de preservação do patrimônio cultural, conforme disposição do inciso II, do art. 35 do Estatuto da Cidade - EC, inobstante as outras aplicações do instrumento dotadas de grande relevância social como o caso de previsão de implantação de equipamentos urbanos e comunitários (inc. I, art. 35) e para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social (inc. III, art. 35).

Já o segundo capítulo pretende aproximar a teoria inicialmente desenvolvida para as legislações encontradas em outras cidades e a realidade do município de Santa Maria – RS. Inicialmente, são apresentadas as legislações dos municípios de Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre e Pelotas, tidas como referenciais sobre o tratamento das questões de direito urbanístico e também do patrimônio cultural, e o tratamento dispensado à aplicação do instrumento na proteção de seu patrimônio cultural, a fim de demonstrar como essas cidades o disciplinaram em seus ordenamentos locais. Essa abordagem visa ao conhecimento da legislação desses municípios e não à análise sobre o sucesso ou não de sua aplicação.

Em seguida, há breve exposição da história do município, com a identificação dos bens culturais protegidos e seus níveis de proteção. A seguir, alguns números que demonstram o crescimento do mercado imobiliário de Santa Maria. A legislação Urbanística do Município é apresentada com o seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e a Lei de Uso e ocupação do Solo, bem como com a primeira tentativa de implementação da TDC no Município e o projeto de legislação específica que chegara a ser desenvolvido.

Por fim, o último capítulo entabula as conclusões sobre o que foi até então estudado, tratando em sua parte inicial de algumas questões controvertidas sobre a TDC, como a independência de utilização em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir; a possibilidade de averbação da transferência no registro imobiliário; a extensão do benefício para imóveis do entorno dos bens culturais; o uso como forma de indenização para o tombamento; a não obrigatoriedade de uso apenas em imóveis tombados e a utilização conjunta com outros instrumentos.

A seguir, abordou-se o tratamento exclusivo para a utilização da TDC em Santa Maria, com a necessidade de adequação do Plano Diretor e imprescindibilidade de redação de lei específica e a consequente revogação parcial da lei 3.999/96.

Sendo assim, passou-se a discorrer sobre os pontos fundamentais que obrigatoriamente precisam ser considerados na criação da lei municipal específica, não se tratando de rol exaustivo, já que a dinâmica da ordenação urbanística proporciona sempre novas situações. No entanto, entende-se que quanto mais hipóteses previsíveis forem contempladas pela lei municipal que disciplina a TDC, maiores as chances de evitar a inaplicabilidade do instituto. Assim, defende-se que seja estabelecido conceito aos moldes do art. 35 do Estatuto da Cidade; definidas zonas geradoras e receptoras de potencial; disciplinada fórmula de cálculo do potencial construtivo ocioso e a transferir; exigida a necessidade de monitoramento dos impactos na infraestrutura urbana; definido o procedimento administrativo para a concessão e para a transferência do potencial construtivo; condicionada a vinculação ao bom estado de conservação do bem cultural ou a sua restauração; prevista a criação de um Fundo Municipal para o Patrimônio Cultural; determinada a obrigatoriedade de averbação junto à matrícula do imóvel com a observação de preservação do bem; estabelecida a possibilidade de previsões específicas nas Operações Urbanas Consorciadas e prevista a possibilidade de análise de casos omissos.

Por fim, propôs-se o Produto: a minuta do projeto de legislação específica para a TDC em Santa Maria, nos estritos limites deste trabalho, ou seja, baseada nas considerações jurídicas apenas para a preservação do patrimônio cultural edificado, sendo que merece complementação, ainda, em relação as outras possibilidades de aplicação e a matérias de outras searas.

O intuito deste trabalho foi o de “dar o primeiro passo”, demonstrando que da forma como está estruturada a legislação sobre a TDC em Santa Maria, a sua aplicação é inviável e também perigosa para a ordenação urbanística da cidade por total falta de planejamento.

Tem-se total consciência de que as políticas voltadas para o patrimônio cultural edificado no município de Santa Maria são ainda muito precárias, devendo avançar em aspectos básicos e, mesmo que a aplicação da TDC seja complexa e demande um bom nível de organização daqueles órgãos municipais envolvidos, este estudo pretende somar-se a todas as ações promovidas na cidade, seja por iniciativa do Poder Público, do segmento privado ou do terceiro setor, em especial as instituições de ensino, na busca da proteção e valorização do Patrimônio Cultural de Santa Maria.

1 O PATRIMÔNIO CULTURAL EDIFICADO E O INSTRUMENTO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

1.1 Patrimônio, Cultura e Patrimônio Cultural: breves e necessárias considerações

A expressão “Patrimônio Cultural”, largamente utilizada como legado do passado que se pretende deixar para as futuras gerações, vem se redefinindo ao longo do tempo, sendo objeto de estudo em diversos ramos do conhecimento. Isso porque o termo patrimônio cultural é dotado de grande complexidade e qualquer conceito formulado dentro de uma única área de estudo não seria capaz de refletir todas as suas nuances.

Trabalhar esse tema consiste em avançar por caminhos desconhecidos, como a história, a sociologia, a geografia, a arqueologia, a antropologia, a arquitetura, a museologia, a arquivologia, dentre tantos outros: trata-se da tão discutida interdisciplinaridade¹, ainda pouquíssimo praticada no meio acadêmico. Porém, antes de qualquer tentativa de conceituação da expressão, é necessário analisar isoladamente as duas palavras que a compõem: cultura e patrimônio.

A conceituação para o termo cultura não é unânime, sendo vários os conceitos desenvolvidos por filósofos, antropólogos, cientistas sociais, e até juristas. Por esse motivo, o conceito de cultura tornou-se vago e ambíguo, muito distante do que foi definido pela primeira vez por Tylor, conforme explica Laraia:

No final do século XVIII e no princípio do seguinte, o termo germânico Kultur era utilizado para simbolizar todos os aspectos espirituais de uma comunidade, enquanto a palavra francesa Civilization referia-se principalmente às realizações materiais de um povo. Ambos os termos foram sintetizados por Edward Tylor (1832-1917) no vocabulário inglês Culture, que ‘tomado em seu amplo sentido etnográfico é este todo complexo que inclui conhecimentos, crenças, arte, moral, leis, costumes ou

¹ No presente trabalho a interdisciplinaridade será considerada como a interação existente entre as disciplinas, gerando conceitos comuns e um estudo mais enriquecedor.

qualquer outra capacidade ou hábitos adquiridos pelo homem como membro de uma sociedade'.²

Após Tylor, formularam-se centenas de conceitos para o termo cultura, que por muitas vezes apenas repetiam as ideias iniciais e pouco acrescentavam à discussão. O principal progresso no conceito de cultura foi o rompimento entre o biológico e o cultural. A cultura independe de qualquer transmissão genética e é adquirida através da vivência do homem em sociedade.

Francisco Humberto Cunha Filho (apud Rabelo) propõe uma visão jurídica para o termo:

“produção humana juridicamente protegida, relacionada às artes, à memória coletiva e ao repasse de saberes, e vinculada ao ideal de aprimoramento, visando à dignidade da espécie como um todo, e de cada um dos indivíduos.”³

O direito de usufruir da cultura, ou direitos culturais, é garantido pelo texto constitucional no artigo 215⁴. A relevância do assunto faz a doutrina considerá-los direitos humanos como para Inês Virgínia Prado Soares:

Como direitos humanos, os direitos culturais se desenvolvem numa dinâmica social na qual os instrumentos políticos, jurídicos, sociais, econômicos e culturais são utilizados com a finalidade de garantir o amplo acesso aos bens culturais (bens materiais ou imateriais de valor simbólico, afetivo, arqueológico, artístico, histórico, paisagístico, turístico, bens relativos à manifestação cultural, à criação humana, às formas de expressão e a modo de fazer, criar e viver etc.). Desse modo, os direitos humanos culturais não necessitam somente de uma garantia formal – a sua declaração em Cartas internacionais e nas Constituições -, mas da garantia real, que se revela pelo aparato estabelecido para a sua fruição.⁵

Continua a autora referindo que há duas grandes frentes de proteção dos direitos culturais: uma presente nas normas declaratórias dos direitos culturais, e outra que atua diretamente no conjunto de bens necessários para a efetividade

² LARAIA, Roque de Barros. **Cultura um conceito antropológico**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009, p. 25.

³ RABELO, Cecília Nunes. **A proteção ao patrimônio cultural arquitetônico: um estudo comparado entre o tombamento e o instituto análogo presente na legislação portuguesa**. Disponível em: <<http://www.direitosculturais.com.br/ojs/index.php/articles/article/view/14>> Acesso em 15/05/2013.

⁴ Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

⁵ SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 70.

desses direitos. Em síntese, as normas e atuações protetivas dos bens culturais são essenciais para os valores por meio deles veiculados, porque refletem materialmente os direitos dessa natureza.⁶

Por sua vez, o termo patrimônio estava ligado, na origem, segundo Choay, “às estruturas familiares, econômicas e jurídicas de uma sociedade estável, enraizada no espaço e no tempo”.⁷

Obviamente que nem tudo que é patrimônio tem natureza cultural. O termo Patrimônio Cultural se refere àqueles objetos, imóveis, costumes, etc., representativos da cultura de uma sociedade. Por tal, nem tudo que a sociedade produz dentro de sua cultura pode, ou deve, ser preservado. Os bens, sejam eles materiais ou imateriais, precisam passar por um processo de seleção.

José Eduardo Ramos Rodrigues citando Hugues de Varine-Bohan, conceitua-o:

O patrimônio cultural é constituído por três elementos: o meio ambiente, o conhecimento humano e os artefatos. O conhecimento humano é intangível, não tridimensional, mas científico, incluindo todas as tecnologias, todas as disciplinas, podendo ser tanto erudito quanto popular. O meio ambiente tem origem natural, podendo haver vários estágios entre a natureza virgem, a selvagem e aquela civilizada. De certa forma, o homem já agiu, em maior ou menor grau, sobre todos os ecossistemas. Os artefatos, por sua vez, são aqueles bens que o homem produziu, fazendo atuar seus conhecimentos sobre o meio ambiente.⁸

Souza Filho destaca que nem tudo aquilo que é produzido dentro de uma cultura deve ser preservado, “porque a guisa de proteger as manifestações passadas, se estaria impedindo que a cultura continuasse a se manifestar. Implicaria em não admitir qualquer possibilidade de mudança, processo ou desenvolvimento.”⁹

O processo de seleção dos bens culturais a serem preservados pode ser tanto uma seleção técnica, dentro dos critérios legais abarcados pela legislação

⁶ SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 71.

⁷ CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. Disponível em: <http://books.google.com.br/books?id=ImD_mGVBTEC&printsec=frontcover&dq=fran%C3%A7oise+choay&hl=pt-BR&sa=X&ei=mim2UcS-NNWo4AObwDwCA&ved=0CC8Q6AEwAA> Acesso em 10/06/2013. p. 11.

⁸ RODRIGUES, José Eduardo Ramos. **Aspectos polêmicos em torno do patrimônio cultural**. In: RODRIGUES, José Eduardo Ramos; MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. Estudos de direito do patrimônio cultural. Belo Horizonte: Fórum, 2012, p.92.

⁹ SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e proteção jurídica**. Porto Alegre: UE/Porto Alegre, 1999, p. 26.

sobre patrimônio, quanto uma seleção quase que natural, social, que costuma ser chamada de apropriação do patrimônio cultural. Nesta, o próprio povo decide, de maneira que se pode dizer natural, se aquele bem é ou não representativo da sua cultura. Esse fenômeno pode explicar a comoção em massa para a defesa de determinado bem em risco de destruição e a inércia da população em casos semelhantes de risco de outros bens. A apropriação do patrimônio cultural acontece de forma espontânea, baseada na representatividade e importância social do bem frente à cultura local.

Xerardo Pereiro no artigo Patrimônio cultural: o casamento entre patrimônio e cultura, explica:

Portanto, o que distingue a noção de património cultural da de cultura é a forma como a primeira se manifesta na representação da cultura através da transformação do valor dos elementos culturais. Da cultura não podemos patrimonializar nem conservar tudo, daí que o património cultural seja só uma representação simbólica da cultura, e por isso resultado dos processos de selecção e de negociação dos significados.¹⁰

Sendo assim, o patrimônio cultural implica uma seleção dos elementos que foram produzidos pela cultura de um povo, assumindo um caráter de representatividade.

O patrimônio cultural - e principalmente o patrimônio edificado - não está dotado de valor em si mesmo, mas é tido como significativo para determinada sociedade a partir dos seus valores intrinsecamente ligados à cultura local. Dessa forma, todo patrimônio material é dotado de uma imaterialidade que lhe dá o real sentido. Segundo Carlos Frederico Marés de Souza Filho,

Os bens culturais só o são porque guardam uma evocação, representação, lembrança, quer dizer, por mais materiais que sejam existe neles uma grandeza imaterial que é justamente o que os faz materiais.¹¹

Essa “grandeza imaterial” referida pelo autor é a própria cultura que dá o real sentido de preservação e valorização do bem cultural.

¹⁰ PEREIRO, Xerardo. **Patrimônio cultural: o casamento entre patrimônio e cultura**. Disponível em: <http://home.utad.pt/~xperez/ficheiros/publicacoes/patrimonio_cultural/Patrimonio_Cultural.pdf>. Acesso em 08/01/2013. p.02.

¹¹ SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e proteção jurídica**. Porto Alegre: UE/Porto Alegre, 1999, p. 22.

Outra característica diferenciadora apontada por Xerardo Pereiro remete à permanência do patrimônio cultural, enquanto a cultura está sempre em constante mudança como processo dinâmico que é¹².

A discussão acerca do que deve ou não ser preservado é longa: o processo de seleção e atribuição de valores aos bens culturais dentre múltiplos elementos, com essa mesma natureza, sofreu grandes modificações ao longo do tempo.

Os primeiros bens elencados como representativos estavam ligados à ideia de monumentalidade, ou seja, preservou-se aquilo que era oficial associado aos grandes feitos. Como explica Inês Virgínia Prado Soares, “não há, nessa fase, espaço para valorização das manifestações cotidianas e das formas de fazer e de viver da comunidade.”¹³

Foi a partir da metade do século XIX que se passou a olhar de forma diferente para os critérios de preservação do patrimônio cultural, deixando de lado a excepcionalidade e monumentalidade para preservar a memória coletiva, representada por seus bens usuais. A partir do século XX, passaram a fazer parte da esfera protecionista, além dos bens monumentais de valor excepcional, também aqueles materiais e imateriais que tivessem importância para uma comunidade.

Historicamente, os bens edificados, pela materialidade que representam, sempre foram notáveis dentro da categoria bens culturais. Por outro lado, o fato de possuírem grande valor econômico torna a sua preservação ainda mais difícil.

Por tal, o presente estudo pretende dar atenção especial a essa categoria de bens, demonstrando que com a utilização correta da Transferência do Direito de Construir¹⁴ - TDC, no bojo de políticas públicas setoriais articuladas (habitação,

¹² PEREIRO, Xerardo. **Patrimônio cultural: o casamento entre patrimônio e cultura**. Disponível em: <http://home.utad.pt/~xperez/ficheiros/publicacoes/patrimonio_cultural/Patrimonio_Cultural.pdf>. Acesso em 08/01/2013. p.02

¹³ SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 22.

¹⁴ A Transferência do Direito de Construir é um instrumento de direito urbanístico previsto no Estatuto da Cidade. Entre suas finalidades, está a preservação do patrimônio cultural edificado, através da transferência de potencial construtivo ocioso do imóvel de interesse cultural. Essa transferência pode ser feita para outro imóvel do mesmo proprietário ou ser objeto de alienação com a participação do Poder Público. Assim o proprietário do bem cultural recebe um benefício econômico com a venda do potencial construtivo e, em contrapartida, deve preservar o bem.

cultura, turismo, etc.) os mesmos podem, além de ser preservados, cumprir com a sua função socioambiental¹⁵.

1.2 A função do patrimônio cultural e as políticas públicas municipais

Segundo Soares, numa visão mais ampla, as funções do bem cultural visam atender aos valores e princípios democráticos¹⁶ espalhados por todo o texto constitucional, como aqueles ligados à cidadania, à dignidade da pessoa humana e aos direitos sociais.¹⁷

A autora ainda considera, mais especificamente, funções ligadas à sustentabilidade dos bens que o integram e ao exercício dos direitos culturais¹⁸.

Assim, o estabelecimento de funções para o patrimônio e a exigência de sua adequação aos ditames democráticos tem um reflexo direto nas políticas públicas em matéria patrimonial e nos direitos ao desenvolvimento e à cidadania cultural.

A função do bem cultural é dinâmica e deve se adaptar aos valores e interesses da sociedade, no tempo e espaço atual, com objetivo de que os direitos culturais sejam garantidos.¹⁹

[...]

A função do patrimônio é estabelecer diálogos temporais e espaciais relacionados aos valores culturalmente relevantes para a comunidade, servindo de testemunho e de referência às gerações presentes e futuras. Ou, de modo sistemático, a tripla função do patrimônio cultural, que deve ser amparada pelo Estado Democrático de direito, é: a) servir à memória coletiva, b) contribuir para a educação em valores e sentimentos afetivos e c) ser culturalmente sustentável.²⁰

¹⁵ A função socioambiental deve ser aqui compreendida como o conjunto de direitos e deveres que regulam o uso, gozo e fruição do bem edificado de interesse cultural, na medida em que respeitam o cumprimento da função social da propriedade, a garantia do exercício dos direitos culturais da sociedade e também o atendimento aos princípios ambientais.

¹⁶ Artigos 1º, inc. II e III e art. 6º da CF/88.

¹⁷ SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 96/97.

¹⁸ *Ibid.*, p. 97.

¹⁹ *Ibid.*, p. 97.

²⁰ *Ibid.*, p. 97.

Por possuir funções tão notáveis dentro de um Estado, os governos passaram a se preocupar mais com os seus bens culturais, sendo que, nesse momento, é que surgiram as políticas públicas voltadas para o patrimônio cultural.

Ana Meira, em seu artigo *Políticas Públicas e Gestão do Patrimônio Histórico*, escreve, citando Bordieu que

As políticas oficiais são responsáveis por elevar alguns artefatos à categoria de patrimônio, atuando no nível do imaginário e destacando elementos constitutivos referenciais no desenvolvimento da sociedade. O poder de instituir a proteção é atribuição do Estado – o “Estado detentor do monopólio da nomeação oficial, da boa classificação, da boa ordem”. Essa nomeação oficial, embora aplicada pelo autor em contexto referente aos títulos nobiliários, no caso dos bens patrimoniais consagra-se com o instituto do tombamento, que “tem a seu favor toda a força do coletivo, do consenso, do senso comum, porque ela é operada por um mandatário do Estado”.²¹

As primeiras ações estatais voltadas para o patrimônio cultural se desenvolveram na década de 30, num cenário de valorização do nacional com o governo de Getúlio Vargas. Lia Calabre, citando Eduardo Nivón Bolán, refere que, nessa época, o que existia eram relações entre o campo do político, da cultura e da arte em geral, gerando atos isolados, sendo que só depois de 1950 é que a política cultural surge como uma ação global e organizada.²²

Em 1930, Vargas criou o Ministério da Educação e Saúde (MES) que em 1934 passou a ser conduzido por Gustavo Capanema. Em 1931, criou-se, dentro do referido Ministério, o Departamento Nacional de Ensino, ao qual estavam subordinados museus, bibliotecas e escolas de arte.

Já em 1937, foi criado o SPHAN (Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) – hoje Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN - ligado ao Ministério da Educação e Saúde. No mesmo ano, a edição do Decreto-lei 25 organizou a proteção do patrimônio histórico, artístico e nacional e continua sendo, até hoje, largamente utilizado nessa seara.

Por volta de 1970, muitos estados e municípios começaram a desenvolver políticas locais de proteção do patrimônio cultural.

²¹ MEIRA, Ana Lúcia Goelzer. **Políticas públicas e gestão do patrimônio histórico**. Disponível em: <http://www.ufpel.tche.br/ich/ndh/downloads/historia_em_revista_10_ana_meira.pdf > Acesso em 15/05/2013.

²² CALABRE, Lia. **Políticas culturais no Brasil: balanço e perspectivas**. Disponível em: <<http://www.gestaocultural.org.br/pdf/Lia%20%20Pol%C3%ADticas%20Culturais%20no%20Brasil%20balan%C3%A7o%20e%20perspectivas.pdf>> Acesso em: 16/05/2013.

Conforme Ana Meira, em 1979 foi criada a Fundação Nacional Pró-Memória, que passou a ser o braço executivo da Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.²³ Ainda conforme a autora, a noção de “patrimônio cultural” passou a ser ponto fundamental na atuação do órgão federal junto às comunidades locais, até então marginalizadas das políticas culturais que, assim, começaram a ser reconhecidas como parceiras no trato das questões relacionadas ao patrimônio.²⁴

Hoje, as políticas públicas voltadas à proteção do patrimônio cultural, na esfera federal, são coordenadas basicamente pelo IPHAN que, por intermédio de leis federais, do texto constitucional, documentos internacionais, portarias, resoluções, entre outros, promove a proteção do patrimônio cultural brasileiro. Mesmo assim, as políticas estatais nem sempre são eficientes e conseguem salvaguardar nossos bens culturais, especialmente aqueles de natureza imóvel, dotados de grande valor econômico dentro de um mercado imobiliário em período de grande crescimento.

Ressalte-se que com a Constituição Federal de 1988, o patrimônio cultural assumiu o *status* de direito fundamental social, de fruição pela coletividade, e o Estado possui o dever de proteger e promover os bens culturais, através de políticas públicas especializadas.

Por tal, afigura-se a necessidade de formulação de políticas condizentes com essa realidade, competitivas em seu viés econômico, a ponto de trazer vantagens para os proprietários de imóveis de interesse cultural e manejando a sustentabilidade econômica dos próprios bens culturais a partir dessas políticas locais.

Dessa forma, mesmo que as ações sejam previstas pelo ente federal, a sua implantação depende dos municípios que, pela proximidade com o bem, tem claras condições de intervir de forma mais satisfatória na proteção.

Assim, mesmo que as políticas públicas sejam organizadas de forma verticalizada, de “cima para baixo”, é fundamental, em um esquema de proteção eficiente, que o município participe da elaboração e implantação dessas iniciativas ativamente.

²³ MEIRA, Ana Lúcia Goelzer. **Políticas públicas e gestão do patrimônio histórico**. Disponível em: <http://www.ufpel.tche.br/ich/ndh/downloads/historia_em_revista_10_ana_meira.pdf> Acesso em 15/05/2013.

²⁴ Ibid.

Em se tratando de uma federação de três níveis, em que o município tem competência legislativa e administrativa para as questões de interesse local e, de consequência, o manejo de instrumentos de planejamento urbano, como planos diretores, lei de uso e ocupação do solo, zoneamento urbanístico, etc. É aí que se apresentam mecanismos apropriados à proteção do patrimônio cultural, como é o caso da Transferência do Direito de Construir, cujas normativas gerais encontram-se descritas no Estatuto da Cidade, enquanto a regulamentação específica da matéria cabe aos municípios.

1.3 Panorama da situação do Patrimônio Cultural edificado na legislação brasileira

1.3.1 Patrimônio cultural: conceito jurídico

A Constituição Federal de 1988, marco legal na proteção do patrimônio cultural brasileiro, elencou no artigo 216 os elementos conceituais do patrimônio cultural estabelecendo o que se segue:

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.²⁵

Abarcou os bens imateriais, como as formas de expressão e os modos de criar, fazer e viver. Ainda, elencou novos instrumentos protetivos dos bens culturais, sem mencionar qualquer predominância do Tombamento em relação as outras formas de proteção. O legislador constituinte optou por um conceito aberto,

²⁵ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 29/04/2014.

atribuindo valores de referência aos bens, que poderão ou não ser enquadrados como bens culturais e optou por uma enumeração meramente exemplificativa.

No plano infraconstitucional, a definição de patrimônio cultural encontra-se no Decreto-lei 25 de 1937, que instituiu o Tombamento, contemplando, no seu art. 1º, como patrimônio histórico e artístico nacional, o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país²⁶. Porém, essa é uma conceituação claramente restritiva e ultrapassada para os padrões atuais e jamais deve ser interpretada isoladamente, dependendo da análise conjunta ao texto constitucional.

Nota-se que nem a CF, muito menos o Decreto-Lei 25, trouxeram um conceito estruturado de patrimônio cultural. A intenção do legislador foi a de dar um entendimento aberto ao tema, que pudesse se amoldar ao desenvolvimento social, cultural e econômico, bem como abarcar a diversidade cultural brasileira. Por isso, a opção foi por trazer valores referenciais que devem ser levados em consideração no momento de caracterizar um bem como de interesse cultural.

Claramente, não há nem no texto constitucional, muito menos na legislação infraconstitucional, um conceito jurídico expresso do que seria o patrimônio cultural brasileiro, encontrando-se, porém, em alguns doutrinadores, a tentativa de estabelecê-lo.

Para Carlos Frederico Marés de Souza Filho, pela análise da Constituição e da lei,

Bem cultural é aquele bem jurídico que, além de ser objeto de direito, está protegido por ser representativo, evocativo ou identificador de uma expressão cultural relevante. Ao bem cultural assim reconhecido é agregada uma qualidade jurídica modificadora, embora a dominialidade ou propriedade não se lhe altere.²⁷

É necessário destacar que, de acordo com o dispositivo constitucional, não é exigido o requisito cronológico para que um bem integre o patrimônio cultural. Ao contrário do que pensa o senso comum, os bens culturais não precisam necessariamente ser antigos, basta que estejam ligados a valores de referência cultural.

²⁶ BRASIL. **Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm Acesso em 29/0/2014.

²⁷ SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e proteção jurídica**. Porto Alegre: UE/Porto Alegre, 1999, p. 41/42.

1.3.2 Instrumentos constitucionais de proteção e suas limitações

O § 1º, do art. 216, da CF, elenca os instrumentos constitucionais de tutela do patrimônio cultural: Inventário, Registro, Vigilância, Tombamento e Desapropriação. Refere que esse rol não é taxativo, ao falar em “outras formas de acautelamento”. No entanto, em 25 anos de texto constitucional o Tombamento vem sendo utilizado - e isso desde 1937 - como uma das únicas formas de proteção do patrimônio cultural, principalmente em relação aos bens imóveis.

“o instituto do tombamento continua sendo praticamente o único recurso realmente eficaz para a proteção (...) apesar dos debates desenvolvidos nas duas últimas décadas sobre sua especificidade e seus limites. A pesquisa de ‘outras formas de acautelamento e preservação’, prevista na Constituição de 1988, ainda está por ser feita.”²⁸

O grande impasse do Tombamento é que, na maioria das vezes, ele retira do proprietário qualquer possibilidade de nova construção ou ampliação do imóvel naquele terreno, que geralmente está em local de grande valorização imobiliária e tem área construída muito inferior àquela permitida na legislação urbanística atual, resultando em um potencial construtivo inócuo. Assim, com o Tombamento, o proprietário tem restrições a sua propriedade e muitas vezes sem nenhuma compensação, quiçá incentivo econômico. Por esses motivos, o Tombamento é visto com maus olhos pelos proprietários dos bens, que alegam a desvalorização econômica do bem tombado, como bem explicita Daniel Gaio:

Essa utilização da terra urbana como reserva de valor acaba por desconsiderar o valor agregado que a declaração de imóvel como de interesse cultural ocasiona. Nota-se que as reações que a política de proteção cultural ocasiona aos bens imóveis é totalmente diferente para os bens móveis. Em relação a estes, a legislação de proteção ao patrimônio histórico contribui para valorizá-los ao máximo perante as leis de mercado, enquanto que para os bens imóveis esta mesma legislação tem sido duramente combatida como atentado aos direitos de propriedade, porque significaria na prática, a desvalorização de bens particulares.

²⁸ DOS SANTOS, Cecília Helena Godoy Rodrigues. **Patrimônio Cultural – Documentação e reflexão necessárias**. In: CUREAU, Sandra *et al.*(Coord.). Olhar multidisciplinar sobre a efetividade da proteção do patrimônio cultural. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 250.

Considerado o tombamento como um ato punitivo para o proprietário, este por sua vez muitas vezes se omite quanto a sua conservação, chegando mesmo a contribuir para sua total descaracterização.²⁹

Quanto ao Inventário, trata-se de uma forma de organização das informações a respeito do patrimônio cultural utilizando-se de uma metodologia. A partir dessas informações, o Poder Público pode elaborar, implementar e acompanhar políticas culturais de forma mais eficiente. Assim, é instrumento de prevenção e de informação, pois possibilita a reunião de dados acerca da dimensão e da importância do bem cultural para a comunidade e viabiliza o planejamento das ações do Poder Público na tutela e no manejo dos bens inventariados.³⁰

Trata-se de um instrumento de caráter informativo que detém grande importância para o planejamento de ações culturais. No entanto, essa forma de proteção do patrimônio cultural carece de lei regulamentadora. Assim, restam dúvidas a respeito das obrigações do proprietário do bem inventariado e quais as obrigações do Poder Público que o inscreveu. Por tal, não é instrumento capaz de garantir de forma veemente a proteção do bem cultural. Deve ser utilizado conjuntamente com outra forma de proteção.

O Registro é utilizado apenas para proteção dos bens imateriais, não tendo aplicabilidade no caso de bens móveis.

A Vigilância constitui-se na atuação do Poder Público no exercício do poder de polícia agindo no controle do cumprimento das obrigações decorrentes da preservação, bem como na adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis. O dever do Poder Público engloba duplo aspecto: o dever de agir e o dever de não se omitir. O dever de agir é caracterizado por atos normativos e fiscalizatórios, já o dever de não se omitir diz respeito à contratação de pessoal, a destinação de recursos financeiros para a efetivação da tutela dos bens culturais, não se admitindo a inércia ou morosidade do Poder Público para tratar da preservação do patrimônio cultural. No entanto, essa Vigilância se materializa mais na esfera do poder de polícia do município do que como instrumento capaz de tutelar de forma permanente e preventivamente o patrimônio cultural.

²⁹ GAIO, Daniel. **O Patrimônio Cultural e seu conteúdo essencial**. Revista da Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre. Gráfica e Editora RJR Ltda, n.16, dez., 2002, p. 85.

³⁰ SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 287.

Por fim, a Desapropriação é um instrumento largamente utilizado para a preservação do patrimônio cultural, devendo ser feita em favor de um interesse público. O artigo 5º do Decreto-lei 3.365/41 estabelece como desapropriação por utilidade pública:

Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:

[...]

k) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;

l) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;

[...] ³¹

É necessário que seja observado o princípio da proporcionalidade, ou seja, que o objetivo público de preservar o bem ou torná-lo acessível a toda a comunidade seja alcançado. A doutrina vem defendendo que a Desapropriação só deve ser usada como última hipótese, pois é ônus do proprietário do bem de interesse cultural preservá-lo, valendo transcrever o trecho da obra de Fernanda Barreto Miranda, citada por Soares:

Uma das características do novo modelo preservacionista adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro é de mínimo intervencionismo estatal no que diz respeito às propriedades privadas que abrigam valores de interesse cultural. A experiência mostrou que o Estado é muito mais eficiente quando atua como fiscalizador do que como proprietário ou administrador, pelo que a intervenção obtusa (como no caso de desapropriação) em assuntos dessa natureza mostra-se como a última alternativa. ³²

Dessa forma, a desapropriação é mais utilizada quando a transferência do patrimônio privado para o público se justifique pelo interesse público. É o caso de imóveis desapropriados para tornarem-se museus, centros culturais e sedes de serviços públicos, entre outros, viabilizando o uso público do bem. Com a titularidade do Poder público sobre o bem, mesmo que não recaia sobre ele nenhuma medida formal de proteção, mantêm-se os mesmos deveres impostos ao particular na sua proteção.

³¹ BRASIL. **Decreto-lei n° 3.365, de 21 de junho de 1941**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm> Acesso em 29/04/14.

³² SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 321.

Cabe ainda ressaltar que o §1º, do artigo 216, da CF, estabelece que o Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, pelos instrumentos supracitados³³. Nota-se com tal dispositivo a clara intenção de alargar a participação popular na proteção do patrimônio cultural.

Atualmente, parte da doutrina especializada³⁴ reconhece a necessidade de preservação do bem, mesmo sem que seja Tombado, ou seja, deve ser protegido a partir do momento que são reconhecidas as características de referencialidade dispostas no texto constitucional. Essa posição, compartilhada neste trabalho, baseia-se além do dever estatal de proteção do patrimônio cultural e do cumprimento da função social da propriedade, também no princípio da prevenção do direito ambiental, que se preocupa em proteger e preservar o meio ambiente antecipando-se ao dano ambiental; pois, se este ocorrer, a reconstituição é quase impossível. Esse princípio é decorrência direta do conteúdo do art. 225 da CF/88³⁵ e tem aplicação no patrimônio cultural, na medida em que o mesmo também integra os bens ambientais tutelados na categoria de ambiente construído.

Reflete-se sobre as questões referentes aos bens culturais, pois se o imóvel for demolido, é impossível reconstituí-lo, ou seja, depois de ocorrido o dano este é irreversível.

1.3.3 Patrimônio cultural edificado: a força do mercado imobiliário e os desafios na preservação

A pressão imobiliária sobre os bens de interesse cultural, principalmente o patrimônio edificado, é flagrante. O poderio econômico das construtoras e incorporadoras é verdadeira concorrência desleal na preservação de tais bens. Ao mesmo tempo em que são ofertadas verdadeiras fortunas por imóveis, onde na

³³ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 29/04/2014.

³⁴ Cita-se, a título de exemplo, a posição defendida por Inês Virgínia Prado Soares e Marcos Paulo de Souza Miranda.

³⁵ Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

maioria das vezes o único interesse é o terreno bem localizado, em regiões centrais onde já não há mais espaço para construções, o Estado muito pouco ou quase nada proporciona aos proprietários dos bens de interesse cultural, em contraponto ao ônus da preservação.

Por tal, os atrativos oferecidos pelo mercado imobiliário são, sem dúvidas, o maior desafio para a preservação dos bens culturais edificados. Maria Coeli Simões Pires escreve:

O mercado, por sua vez, é forte agente de construção da cidade, em razão, principalmente do controle de fato que detém no tocante ao acesso à terra. Tendo ele o controle do espaço urbano, impõe a conformação da cidade, segundo as regras do capital e a categorização da cidadania cliente. De fato, o poder econômico, se não for tangido a seguir rigorosas pautas, preordenadas pelo Estado e pela sociedade, tende a arvorar-se titular da conformação da cidade e até da sua desfiguração ou destruição, do que decorre virtual ameaça ao patrimônio cultural pela predominância da ordem do mercado da terra e dos interesses econômicos.³⁶

Tratar do patrimônio cultural imóvel de forma satisfatória exige aliar as políticas urbanísticas às de natureza cultural, a fim de alcançar-se uma gestão conjunta e cada vez mais eficaz na proteção e preservação dos bens culturais imóveis.

Essa importância dos instrumentos urbanísticos para a proteção dos bens culturais edificados esbarra na falta de conhecimento técnico dos municípios para a aplicação de determinados mecanismos, sendo que, muitas vezes, acabam utilizando-se dos mesmos meios de proteção, numa postura conservadora, como se pode ver com Maria Coeli Simões Pires:

São os instrumentos do Direito Urbanístico que, especialmente, podem ser invocados em uma política urbano-cultural, isto é, para proteção, valorização e gestão do patrimônio cultural no seio do espaço urbano. Na prática, algumas administrações vêm tentando a conjugação dos tradicionais institutos com outros mais progressistas, com vistas a soluções para a complexidade do setor, circunstanciado pela intensa conflituosidade dos interesses envolvidos, não faltando atitudes de apologização de determinados instrumentos urbanísticos em detrimento de outros. De tudo, resulta que os instrumentos mais ousados, seja pela resistência de proprietários de imóveis urbanos, seja pelo desconhecimento da filosofia dos institutos, não foram ainda amplamente assimilados na prática urbanística, de modo que possam ser avaliados sob o enfoque dos resultados sociais e dos impactos no mercado imobiliário, razão pela qual a sua adoção e a sua aplicação devem ser precedidas de aprofundados

³⁶ PIRES, Maria Coeli Simões. **Direito Urbanístico, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural**. In: Maria Tereza Fonseca Dias e Carlos Magno de Souza Paiva (Coord.). *Direito e proteção do Patrimônio Cultural Imóvel*. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010, p. 157.

estudos e discussões que permitam consenso em torno de ideias que lhes servem de pressuposto.³⁷

A TDC, instrumento de política urbana elencado no Estatuto da Cidade e ainda muito pouco utilizado pelos municípios brasileiros, possui a particularidade de trazer uma compensação econômica para o proprietário do bem de interesse cultural por meio da venda de potencial construtivo ocioso do imóvel a ser preservado.

Tal benefício é o maior atrativo do instrumento, já que pretende sopesar as restrições impostas à propriedade, devido ao interesse coletivo pela preservação, traduzido no Princípio da Função Social da Propriedade.

1.3.4 Função social da propriedade e a propriedade de interesse cultural

A consolidação da função social da propriedade depende da superação de conceitos arraigados, ainda ligados à ideia romana de propriedade, que preconizava seu caráter absoluto, onde o proprietário podia fazer tudo aquilo que lhe aprouvesse simplesmente por ser o seu dono. Simões Pires defende que o desenvolvimento de uma política urbano-cultural depende da revisão do modelo tradicional de propriedade, persistente no imaginário de grande parte da sociedade brasileira³⁸.

Com o Decreto-lei 25/37, a partir da Constituição Federal de 1934³⁹, começaram a ser incorporados, ao ordenamento jurídico brasileiro, os delineamentos de uma propriedade exercida com vistas ao coletivo. Mas, foi em 1988, com a constituição cidadã, que tal conceito passou a ser mais explorado.

Na CF de 1988, a função social da propriedade, além de informar os princípios da ordem econômica (artigo 170, inciso III), também integra os direitos e

³⁷ PIRES, Maria Coeli Simões. **Direito Urbanístico, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural**. In: Maria Tereza Fonseca Dias e Carlos Magno de Souza Paiva (Coord.). *Direito e proteção do Patrimônio Cultural Imóvel*. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010, p. 158.

³⁸ *Ibid.*, p. 159.

³⁹ Art. 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...] 17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

deveres individuais e coletivos do artigo 5º, que garante o direito de propriedade (inciso XXII) condicionado ao atendimento de sua função social (inciso XXIII). Dessa forma, a Carta Magna trata a propriedade com um viés de direito fundamental e outro como elemento da ordem econômica. Ou seja, ao mesmo tempo em que o texto constitucional a considera uma instituição de Direito Privado procura reduzir a extensão desse direito sujeitando seu exercício a um fim social.

A Constituição de 1988 dispôs, ainda, as condições para o cumprimento da função social da propriedade urbana e rural, respectivamente nos artigos 182 e 186. Quanto à propriedade urbana, a sua função social será cumprida quando atender as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor municipal.

Para Cavedon, com a CF de 1988, houve uma mudança de paradigmas no que se refere à propriedade:

Considerando-se que a sociedade e as relações humanas a ela inerentes estão em constante dinamismo e evolução, os dispositivos legais que as regem necessitam ser renovados para que sejam coerentes com as aspirações sociais, e para que sejam aptos a dirimir os novos conflitos. Assim, a propriedade passa por uma releitura, adquirindo uma função social a fim de contemplar os interesses coletivos e garantir a promoção do bem comum. Esta função social determina que o proprietário, além de um poder sobre a propriedade, tem um dever correspondente para com toda a sociedade de usar esta propriedade de forma a lhe dar a melhor destinação sob o ponto de vista dos interesses sociais.⁴⁰

Edésio Fernandes explica:

De maneira geral, o princípio da função social da propriedade, pilar da ordem jurídica brasileira, determina que cabe ao Poder Público encontrar a medida adequada de equilíbrio entre, por um lado, os direitos privados e interesses individuais e mesmo estatais de aproveitamento econômico dos bens móveis e imóveis, e, por outro lado, os direitos coletivos e interesses difusos envolvidos na utilização e preservação desses bens.⁴¹

Daniel Gaio refere, embasado nos ensinamento de Escrivano Collado, sobre a função social da propriedade:

De qualquer modo, não cabe ao proprietário decidir se pode e como pode construir no seu terreno, pois o fundamento de sua atribuição e de seu reconhecimento transcende a seu próprio titular. Assim, compete ao plano

⁴⁰ CAVEDON, Fernanda de Salles. **Função Social e ambiental da propriedade**. Florianópolis: Visualbooks, 2003, p. 65.

⁴¹ DIAS, Maria Tereza Fonseca Dias; PAIVA, Carlos Magno de Souza. **Direito e proteção do Patrimônio Cultural imóvel**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010, p. 15.

diretor municipal e às demais legislações proceder a qualificação urbanística dos imóveis urbanos e, por consequência, definir o conteúdo do direito de propriedade. Portanto, tal como em relação aos demais direitos fundamentais, o princípio da função social introduz na esfera interna do direito de propriedade um conjunto de interesses comunitários que, juntamente com o interesse do titular do direito, constituem inseparavelmente o fundamento da atribuição e da garantia do direito de propriedade.⁴²

A maior dificuldade do cumprimento da função social do bem cultural se dá, quando ele é dotado de valor econômico e aí se estabelece uma verdadeira disputa entre a sua função social, no sentido do acesso da coletividade em termos de sua fruição e o interesse do particular, como proprietário, de usufruir econômica e exclusivamente do mesmo bem. É o que muito bem explica Soares:

O princípio da função social da propriedade do bem cultural é de extrema importância quando o bem cultural é um bem econômico e integrante do mercado interno, como bem gerador de outros recursos. Nesse caso, a busca de equilíbrio entre o princípio cultural da função social da propriedade e os outros princípios direcionadores da ordem econômica exige instrumentos e mecanismos que atendam às necessidades do mercado sem que o patrimônio cultural brasileiro sofra impactos desproporcionais.⁴³

Observe-se o exemplo de Souza Filho:

Os prédios urbanos têm sua função social amarrada no Plano Diretor da cidade, que é elaborado e transformado em lei para otimizar os usos sociais, a infra-estrutura e equipamentos urbanos. Assim, por exemplo, deixaria um determinado terreno de cumprir sua função social se mantivesse uma casa térrea, onde o Plano Diretor definisse como região para construção de moradias plurifamiliares. Não cumprindo a função social, a propriedade estaria sujeita a penalidades da lei como, por exemplo, edificação compulsória, imposto progressivo e desapropriação com pagamentos mediante títulos da dívida pública. Imaginemos que este mesmo imóvel venha a ser reconhecido de interesse cultural e tombado pelo patrimônio histórico; estaria alterada sua situação, a função social se modifica e, ao contrário, sua demolição para a construção de um prédio de apartamentos passa a significar descumprimento de função social. A função social dos bens socioambientais está na sua dimensão de proteção, seja para evocar a cultura, seja para garantir a biodiversidade. Em qualquer caso, cumprirá a função social só pela sua existência incólume.⁴⁴

⁴² GAIO, Daniel. **A função social da propriedade urbana na constituição brasileira e a proteção dos valores ambientais**. Revista General de Derecho Constitucional, n° 18, ano 2014, p. 12.

⁴³ SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 122.

⁴⁴ SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e proteção jurídica**. Porto Alegre: UE/Porto Alegre, 1999, p. 34.

Para somar-se ao cumprimento da função social nos casos de bem cultural edificado, geralmente valorizado no mercado imobiliário, podem ser previstos instrumentos e mecanismos compensatórios aos proprietários, e não somente aqueles que se baseiam na supremacia do interesse público sobre o particular.

Tratando da preservação de bens culturais, um ponto importante é esclarecer que a propriedade cultural possui peculiaridades. Gianninni, citado por Maria Coeli Simões Pires, ressalta que há uma dupla conotação da coisa de valor cultural: como conteúdo imaterial, é bem público, e como bem patrimonial, liga-se ao seu proprietário⁴⁵. Continua, afirmando que

O titular do bem patrimonial não é sujeito ativo de poder em relação ao bem cultural correspondente, bem de fruição pública. É sujeito passivo de dever, de obrigação, de encargos que, em última análise, limitam o conteúdo do seu poder ativo incidente sobre a patrimonialidade. Essa, em síntese, a grande construção elaborada pelo doutrinador italiano.⁴⁶

O particular, enquanto proprietário de um bem imóvel de interesse cultural, tem proveito na integridade do bem; já para a coletividade, a estrutura física possui várias outras conotações, todas representativas.

Desenvolvendo essa concepção, pode-se afirmar que o bem material que suporta um bem cultural de interesse social não se coloca como objeto de uma propriedade aprioristicamente concebida como um conteúdo potencial à mercê do querer privado, mas de uma propriedade limitada a sua patrimonialidade realizada. Só poderá ser objeto da uma propriedade potencial se esta for compatível com a funcionalidade cultural.⁴⁷

Sendo assim, o bem imóvel de interesse cultural não é compatível apenas com a esfera privada, e tal nem seria possível, analisando a ideia de função social da propriedade. A propriedade cultural restringe o proprietário a uma espécie de curador do bem, que está sujeito ao regime público de proteção.

Soares refere-se ao patrimônio cultural brasileiro como bem de interesse público:

O traço de interesse público dos bens que integram o patrimônio cultural brasileiro está ligado ao momento de sua fruição. Por isso, o bem cultural é objeto de tutela jurídica que comporta dois enfoques: o da dominialidade e o

⁴⁵ PIRES, Maria Coeli Simões. **Direito Urbanístico, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural**. In: Maria Tereza Fonseca Dias e Carlos Magno de Souza Paiva (Coord.). *Direito e proteção do Patrimônio Cultural Imóvel*. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010, p. 163.

⁴⁶ Ibid., p. 163.

⁴⁷ Ibid., p. 163.

da fruição. A dominialidade se pauta no uso e gozo da propriedade de acordo com as normas e está direcionada pelo princípio da função social da propriedade. No que tange à fruição, cabe ao Estado, por ser o titular da situação jurídica do bem público, garantir o acesso aos bens e possibilitar a fruição numa perspectiva coletiva.⁴⁸

[...]

A proteção do bem cultural, enquanto bem distinto do seu suporte físico, não é “proteção a interesses particulares ou individuais, nem a interesses do Estado, mas, efetivamente, proteção a interesses difusos, do povo, da sociedade, sem um titular imediato e exclusivo, mas cuja titularidade se estende a todos e é exercida por pressupostos de consciência e abnegação. Desse modo, para que haja a efetiva proteção dos interesses culturais, há a impugnação de ônus e obrigações tanto ao titular do bem patrimonial, como ao Estado.⁴⁹

Dessa forma, a propriedade de um bem cultural extrapola tão somente o cumprimento do princípio da função social, mas denota a necessidade não só de proteção do ponto de vista da integridade física do mesmo como, também, de garantia de acesso a ele, pela comunidade, ambas as obrigações de natureza estatal.

1.4 Estatuto da Cidade e patrimônio cultural

A Lei 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, traz normas gerais de política urbana, na esfera federal, para o ordenamento jurídico brasileiro.

Baseada nas diretrizes elencadas em seu art. 2º⁵⁰, a política urbana brasileira visa atender o disposto nos artigos 182 e 183 da CF/88⁵¹, ou seja, ordenar o pleno

⁴⁸ SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro**. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 95.

⁴⁹ Ibid., p. 95.

⁵⁰ BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em 29/04/14.

⁵¹ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Entre as suas diretrizes, está a “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico”⁵². Para colocar em prática as diretrizes previstas, o Estatuto da Cidade elenca vários instrumentos de política urbana, devendo os municípios adequar ou criar as suas próprias políticas urbanas às disposições daquela lei.

No entanto, ao tratar do tema patrimônio cultural, na esfera municipal, no modelo de gestão mais comum no Brasil, as políticas a respeito do tema estão vinculadas ao órgão responsável pela área da cultura. Dessa forma, geralmente, não há ligação entre as políticas desenvolvidas pelas secretarias municipais de cultura e o órgão responsável pela política urbana municipal.

Acontece que tal diálogo é fundamental para tratar, principalmente, do patrimônio edificado, sendo este um dos grandes desafios propostos pelo Estatuto da Cidade: pensar de forma conjunta a proteção do patrimônio cultural local com a atuação urbanística, por meio de seus instrumentos específicos.

Maria Coeli Simões Pires no artigo “Direito Urbanístico, meio ambiente e patrimônio cultural” discorre sobre a necessária intersecção entre cultura e urbanismo.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

⁵² Art. 2º, inc. XII da Lei 10.257/2001.

Não se pretende, com a associação cultura e urbanismo, sustentar que a política cultural deva migrar-se da ordem social para a seara urbanística, mas buscar o necessário campo de intersecção desses domínios, tendo em vista as recíprocas interferências. A ênfase à gestão urbanística dá-se, portanto, sem desconsideração da cultura como objeto de interesse da sociedade, compreendida esta em sua base ampla e plural, como sua produtora e destinatária.⁵³

Continua a autora referindo sobre a dimensão social do Direito Urbanístico em vários campos, principalmente no atendimento da função social da propriedade urbana.

Certo está que a efetiva proteção do patrimônio cultural, em especial aquele edificado, depende da atuação conjunta de vários setores, pois assim como o estudo teórico do tema “patrimônio cultural” depende de distintas áreas do conhecimento, a atuação do município também deve se dar em diversas frentes, como é o caso da TDC, em cujo bojo se encontram elementos técnicos, políticos, culturais e econômicos, no mínimo.

1.5 A Transferência do Direito de Construir

1.5.1 O direito de construir

Historicamente, no Brasil, o direito de construir sempre foi tratado como uma faculdade do direito de propriedade, enquanto consequência lógica daquele que detém a propriedade do bem⁵⁴.

Para o Direito Civil, o direito de construir, ou direito de edificar em solo urbano, é a faculdade que se acha inscrita no artigo 1.299 do Código Civil⁵⁵. Porém, o texto que permite ao proprietário erguer em seu terreno as construções que quiser, somente respeitando as limitações do direito de vizinhança e as administrativas deve

⁵³ PIRES, Maria Coeli Simões. **Direito Urbanístico, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural**. In: Maria Tereza Fonseca Dias e Carlos Magno de Souza Paiva (Coord.). *Direito e proteção do Patrimônio Cultural Imóvel*. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010, p. 150.

⁵⁴ GASPARINI, Audrey. **Tombamento e direito de construir**. Belo Horizonte: Fórum, 2005, p. 71.

⁵⁵ Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprover, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

ser interpretado à luz do texto constitucional. A CF, como detalhado acima, provocou profundas mudanças no regime da propriedade, especialmente com a imposição do cumprimento da função social.

Por tal, não se pode atribuir ao direito de construir o caráter de direito subjetivo para o proprietário do terreno, mas sim o de uma faculdade de construir, que é delimitada além do direito dos vizinhos e regulamentos administrativos, principalmente pelo princípio da função social da propriedade urbana. É o que bem explica Meirelles:

Em se tratando de propriedade imóvel, mais premente é a necessidade das construções para que possa o dono auferir todas as vantagens e colher todos os frutos que o terreno lhe proporciona. Embora amplo, o direito de construir não é absoluto, porque as relações de vizinhança e o bem-estar coletivo impõem ao proprietário certas limitações a esse direito, como de resto a todo direito individual, visando a assegurar a coexistência pacífica dos indivíduos em sociedade.⁵⁶

No caso de um imóvel de interesse cultural, a faculdade de construção do proprietário do terreno fica impossibilitada pelo exercício da função social que, no caso, é a preservação do imóvel por suas peculiares características, como se observa dos ensinamentos de José Afonso da Silva:

Acresce que a função social da propriedade pode fundamentar destinos diversos para os terrenos, determinando a atividade dos respectivos proprietários e o conteúdo de seu direito. Com tal fundamento, é lícito determinar, por exemplo, a inedificabilidade absoluta ou relativa de certos terrenos que, em princípio, seriam edificáveis – e isto sem desapropriação, ainda que possa ocorrer a necessidade de ressarcimento de prejuízos devidamente comprovados. O que se quer, aqui, salienta é que o direito de propriedade privada não pode superpor-se ao preceito constitucional da sua função social, ao ponto de impor a faculdade de edificar onde o interesse público aconselha a inedificabilidade.⁵⁷

Sendo assim, mesmo que o proprietário tenha um imóvel de interesse cultural onde o coeficiente de aproveitamento⁵⁸ não foi totalmente utilizado pela construção,

⁵⁶ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 10 ed. São Paulo: Malheiros, 2013, p. 11/12.

⁵⁷ SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 84.

⁵⁸ Segundo ensinamentos de José Afonso da Silva, na obra supracitada “Direito Urbanístico Brasileiro”, o coeficiente de aproveitamento, também denominado índice de utilização, consiste na quantidade de edificação que pode ser construída na superfície edificável do terreno. É uma correlação entre metros quadrados construídos e metros quadrados do terreno. Difere da taxa de ocupação enquanto esta é a superfície edificável do terreno.

não terá o direito de construir, devido ao interesse maior da coletividade pela preservação do bem.

As principais limitações ao direito de construir vêm das normas urbanísticas municipais, por meio de zoneamentos, coeficientes de aproveitamento distintos, taxas de ocupação, recuos, etc. Assim, o direito de construir não é um direito absoluto, pois visa sempre ao interesse coletivo e ao cumprimento da função social da propriedade.

Na doutrina tradicional, o direito de construir é considerado uma faculdade do direito de propriedade, cujo exercício pode apenas ser restringido pelo Poder Público, com fundamentação em seu poder de polícia⁵⁹. É a chamada Teoria do Conteúdo Mínimo da propriedade⁶⁰ que considera a literalidade do texto dos artigos 1.228 e 1299 ambos do Código Civil Brasileiro. Tal posição não deve prevalecer, sobretudo pela necessidade de observância das normas constitucionais, hierarquicamente superiores, que zelam pelo exercício do direito de propriedade em cumprimento à sua função social e, no caso da propriedade cultural, o atendimento aos preceitos de proteção e fruição do bem pela sociedade.

Há entre os doutrinadores posição intermediária que considera o direito de construir até o limite de um coeficiente de construção único como inerente à propriedade e, além disso, figura o direito de construir como uma concessão do Poder Público⁶¹.

A doutrina mais avançada já chegou à conclusão de que a faculdade de construir não é propriamente inerente ao direito de propriedade do terreno, não

⁵⁹ PINTO, Victor Carvalho. **Direito urbanístico: plano diretor e direito de propriedade**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 274.

⁶⁰ A Teoria do “Conteúdo Mínimo” da propriedade urbana, segundo explicação de Victor Carvalho Pinto, consiste na afirmação de que “a propriedade tem um conteúdo mínimo, além do qual as limitações não podem avançar, sob pena de caracterização da chamada “desapropriação indireta”. Tal conteúdo consistiria na possibilidade de “utilização econômica” do imóvel. O conteúdo mínimo da propriedade urbana seria definido pela edificabilidade. Aceita-se que a legislação urbanística estabeleça limites ao direito de construir, mas impede-se que este direito seja totalmente eliminado. A alteração desses limites é igualmente aceita, seja no sentido de sua ampliação, seja no de sua redução, desde que mantida alguma edificabilidade. Com isto, pretende-se proteger o próprio direito de propriedade, que é tratado como um direito fundamental.”

⁶¹ Maria Coeli Simões Pires, no artigo “Direito Urbanístico, Meio ambiente e Patrimônio Cultural” defende que deve ser estabelecido um coeficiente básico, no limite do qual o direito de construir integra o de propriedade, donde todo acréscimo depende de concessão do Poder público. p. 165.

emanando do simples fato da detenção da propriedade do solo, mas é uma concessão do Poder Público⁶².

E esta última posição parece a mais coerente com os preceitos de proteção ao patrimônio cultural, aliados aos fundamentos de ordenação do espaço urbano. Assim, o direito de construir nasce quando a ordenação urbanística do município⁶³ considera aquele terreno como edificável. Perdurará o direito de edificar se não ocorrer um interesse público que, fundamentado no princípio da função social da propriedade, declare inedificável o mesmo terreno. A organização urbanística do município cabe ao Poder Público, de regra, por meio do Plano Diretor-PD municipal, que deverá conter os requisitos mínimos do Estatuto da Cidade, e é esse ente que constitui ou não o direito de construir, não sendo ele mais um privilégio do proprietário que o exerce a seu bel-prazer, mas uma concessão do Poder Público.

1.5.2 Conceito

A TDC é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade em seu 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.

§ 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.

⁶² SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 243.

⁶³ Geralmente estas disposições estão contidas no Plano Diretor Municipal, e nos casos onde este não exista, nas diretrizes gerais de ocupação do território, traduzidas, no mínimo, por um macrozoneamento.

§ 2o A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.⁶⁴

Da leitura do artigo supra, apreende-se que o instrumento nada mais é do que a possibilidade de o proprietário do imóvel, declarado de interesse para um dos fins dos incisos I, II ou III, transferir o direito de construir para outro imóvel de sua propriedade ou aliená-lo a terceiros. Trata-se de transferir o coeficiente de aproveitamento resultante da diferença obtida entre o coeficiente efetivamente construído e o coeficiente básico para a zona. Frise-se que a utilização da TDC é uma liberalidade do proprietário que pode decidir pela sua utilização ou não.

Raquel Rolnik esclarece:

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. [...] O proprietário de um imóvel sobre o qual incide um interesse público de preservação, seja do ponto de vista ambiental, ou do ponto de vista do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e arquitetônico, ou ainda um imóvel que esteja ocupado por uma favela que se quer urbanizar, 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. [...]⁶⁵

O instrumento trabalha diretamente com a separação entre o direito de propriedade e o direito de construir, e a função social da propriedade, cabendo à lei federal elencar as regras gerais do instrumento⁶⁶, restando aos municípios detalhar o regramento, de acordo com as necessidades locais. Há necessidade de lei municipal específica tratando da matéria, não podendo tal se dar por decreto ou qualquer outra forma normativa.

Observe-se que a lei deverá ser baseada no PD, entendendo-se sobre a obrigatoriedade da existência desse instrumento municipal para que o mecanismo seja utilizado e também pautada pelas informações nele constantes, sobre o imóvel e suas relações com a zona, como os índices, equipamentos do entorno, etc. Como

⁶⁴ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em 29/04/14.

⁶⁵ ROLNIK, Raquel. **Outorga onerosa e Transferência do Direito de Construir**. In: Leticia Marques Osório (Org.). Estatuto da Cidade e reforma urbana. Porto Alegre: Sérgio Antônio fabris Editor, 2002. p. 211.

⁶⁶ A Constituição Federal estabelece em seu artigo 21, XX, a competência da União em instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano.

sabido, a CF em seu artigo 182, tornou obrigatório o PD apenas para cidades com mais de 20.000 habitantes⁶⁷. E as cidades com menos de 20.000 habitantes que queiram utilizar a TDC? A única alternativa é que estas cidades também editem seus planos diretores, pois a CF apenas exige o PD para municípios com mais de 20.000 habitantes, mas não proíbe que os municípios menores os construam. Pelo contrário, a Proposta de Emenda Constitucional nº 39 – PEC 39, em tramitação desde 2009, pretende alargar a exigência do PD para todos os municípios, o que seria mais condizente com a política urbanística preconizada pelo EC, uma vez que a política urbana municipal deve ser pensada desde a fundação do município, a fim de atuar preventivamente na ordenação urbanística da cidade.

A TDC pode se dar tanto em imóveis privados quanto imóveis públicos, depreendendo-se igualmente a necessidade de escritura pública para efetivar-se a transação de alienação do potencial construtivo, sendo elencadas três situações de interesse público onde será possível adotar-se a transferência, cada uma disposta em um inciso do artigo 35, ressaltando-se que este rol é taxativo, não podendo ser ampliado por lei municipal.

O parágrafo 1º estabelece o mesmo benefício àquele proprietário que doar o seu imóvel ao Poder Público dentro de qualquer uma das três finalidades do instituto, enquanto que o parágrafo 2º, mais uma vez, ressalta que a lei municipal será responsável pelas condições de aplicação da TDC.

Quando um imóvel é Tombado, ou mesmo considerado de interesse cultural, qualquer demolição, nova construção ou ampliação fica inviabilizada. Se aquele imóvel que deve ser preservado, possui área construída inferior àquela que a legislação urbanística atual permite para a construção, o proprietário sente-se prejudicado, pois não pode “ocupar” tal potencial construtivo que acaba se tornando ocioso.

⁶⁷ O artigo 41 do Estatuto da Cidade, estabelece que o plano diretor é obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, como já preconizava o texto constitucional, mas também alarga as exigências do plano diretor para aquelas cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; nos casos onde queira utilizar os instrumentos do parcelamento ou edificação compulsórios, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública; integrante de áreas de especial interesse turístico; inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional; incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

Com a TDC, esse proprietário é beneficiado com a transferência ou venda de tal potencial construtivo, recebendo um valor pecuniário e ao mesmo tempo preservando o bem: trata-se de aliar a preservação do bem cultural, de interesse da coletividade, com uma compensação econômica para o proprietário.

Para sua efetiva aplicação, o mercado imobiliário, visto até então como o grande vilão da preservação dos bens culturais, é peça fundamental para que o instrumento se operacionalize. Isso porque todo o potencial construtivo, gerado nos imóveis preservados, precisa ser absorvido pelo mercado construtivo, agregando assim valor comercial ao potencial ocioso.

1.5.3 Histórico

A Transferência de Potencial Construtivo, como também é chamada, surgiu a partir dos desdobramentos dados à própria ideia de Solo Criado⁶⁸, que se dissipou com a possibilidade de construção acima da área natural do terreno, graças às inovações na construção civil.

A discussão acerca da criação de solo surgiu no direito estrangeiro, especialmente na França e nos Estados Unidos. As experiências desses países deram contorno às primeiras propostas de utilização do instrumento no Brasil.

Na França, em 1975, uma lei criou o *Plafond Legal de Densité* (“teto legal de densidade”), mecanismo que visava corrigir a enorme distorção entre os altíssimos preços dos terrenos liberados para a construção de prédios altos em contraposição aos baixos preços em bairros onde os limites para a construção eram rígidos. A lei francesa criou um coeficiente único de construção - de 1,0 - para todo o país, exceto para Paris, onde o coeficiente ficava em 1,5. Para que fosse possível construir acima de tais coeficientes, era preciso se adequar às necessidades urbano-reguladoras do município e da coletividade e adquirir apenas da municipalidade, de forma onerosa, o direito adicional de construção. Em 1983 uma nova legislação abrandou os

⁶⁸ Aquilo que antigamente era denominado Solo Criado, com a edição do Estatuto da Cidade passou a ser chamado de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Um instrumento muito próximo a TDC, que prevê a possibilidade de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, em áreas que serão previstas dentro do Plano Diretor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Sua regulamentação está nos artigos 28 a 31 da Lei 10.257/2001.

coeficientes de construção, mas até aí a França conseguiu reduzir a densidade populacional, a sobrecarga nos equipamentos urbanos das áreas centrais e a especulação imobiliária.

Nos Estados Unidos, a experiência da cidade de Chicago com o Solo Criado é largamente conhecida⁶⁹, e tinha como finalidade intensificar a preservação do patrimônio histórico. Nesse caso, para valorizar o proprietário de imóvel de interesse histórico que se via privado de construir, apesar de o coeficiente de aproveitamento permitir um adensamento construtivo maior, foi criada a possibilidade da transferência do seu direito de construir para áreas onde esta limitação não existisse. Raquel Rolnik esclarece sobre a experiência norte americana:

No caso de Chicago, o Solo Criado foi motivado pelos conflitos decorrentes da aplicação da legislação de tombamento de bens com valor histórico. Quando tombavam um prédio de dois ou três andares em zonas onde era permitido construir edifícios, os proprietários se sentiam prejudicados, já que não podiam exercer sobre seus terrenos plenamente o potencial virtual que lhes era concedido pela legislação, já que seu imóvel ficava congelado. Para que este prejuízo pudesse ser ressarcido criou-se uma legislação que permitia ao proprietário transferir seu direito de construir para terceiros, em outra área onde esta limitação não existisse. Desta forma, os terrenos atingidos por restrições de caráter preservacionista não perderiam totalmente seu valor vis a vis seus vizinhos.⁷⁰

A implantação do instituto, em Chicago, foi um grande aliado na luta pela preservação do patrimônio histórico e cultural, impedindo a destruição criminosa de bens de interesse público para dar lugar a grandes edifícios.

No Brasil, o indispensável controle da aglomeração em determinados espaços urbanos - fruto do uso quase ilimitado direito de edificar - bem como a necessidade de financiamento de equipamentos urbanos - impulsionou os primeiros estudos sobre o Solo Criado.

As primeiras propostas brasileiras se baseavam na experiência do *Space Adrift* de Chicago e do *Plafond Legal de Densité* francês, tendo como objetivos a

⁶⁹ A popularidade da experiência do uso do solo criado em Chicago se deve em grande parte aos estudos de *John Costonis*, no livro intitulado *Space Adrift: Landmark Preservation and the Marketplace*. Na obra o Autor conta a experiência da cidade na aplicação de bônus de aproveitamento e de transferência de direitos, ambos utilizados no direito de construir. O referido Autor, presente no seminário "O Solo Criado", realizado em São Paulo em 1976, proferiu palestra envolvendo a problemática de se encontrar o equilíbrio entre o novo e o velho, atendendo as necessidades da comunidade, o desenvolvimento econômico e a preservação cultural.

⁷⁰ ROLNIK, Raquel. **Outorga onerosa e Transferência do Direito de Construir**. In: Leticia Marques Osório (Org.). Estatuto da Cidade e reforma urbana. Porto Alegre: Sérgio Antônio fabris Editor, 2002. P. 201.

viabilização de uma política de controle de densidades; a separação do direito de construir do preço do terreno; a necessidade de viabilizar instrumentos de preservação histórica e a obtenção de recursos para o financiamento de equipamentos e infraestrutura.

Na década de 70, muitos municípios brasileiros passaram a discutir a aplicação do solo criado. No entanto, a negativa na utilização do instituto se dava fundamentalmente pela controvérsia da natureza jurídica da cobrança e pela sua constitucionalidade. Para dirimir tais dúvidas, foi organizado pela CEPAM – Centro de Estudos e Pesquisas em Administração Municipal, em 1976, um Congresso sobre o Solo Criado na cidade de Embu. Reuniram-se juristas, economistas, arquitetos e urbanistas resultando o encontro na “Carta de Embu”, o documento mais importante sobre o Solo Criado no Brasil, conforme o texto que segue:

Considerando que, no território de uma cidade, certos locais são mais favoráveis à implantação de diferentes tipos de atividades urbanas; Considerando que a competição por esses locais tende a elevar o preço dos terrenos e a aumentar a densidade das áreas construídas; Considerando que a moderna tecnologia da construção civil permite intensificar a utilização dos terrenos, multiplicando o número de pavimentos, pela ocupação do espaço aéreo ou do subsolo; Considerando que esta intensificação sobrecarrega toda a infraestrutura urbana, a saber, a capacidade das vias, das redes de água, esgoto, e energia elétrica, bem assim a dos equipamentos sociais, tais como escolas, áreas verdes etc.; Considerando que essa tecnologia vem ao encontro dos desejos de multiplicar a utilização dos locais de maior demanda, e, por assim dizer, permite a criação de solo novo, ou seja, de áreas adicionais utilizáveis, não apoiadas diretamente sobre o solo natural; Considerando que a legislação de uso do solo procura limitar este adensamento, diferenciadamente para cada zona, no interesse da comunidade; Considerando que um dos efeitos colaterais dessa legislação é o de valorizar diferentemente os imóveis, em consequência de sua capacidade legal de comportar área edificada, gerando situações de injustiça; Considerando que o direito de propriedade, assegurado na Constituição, é condicionado pelo princípio da função social da propriedade, não devendo, assim, exceder determinada extensão de uso e disposição, cujo volume é definido segundo a relevância do interesse social; Admite-se que, assim como o loteador é obrigado a entregar ao Poder Público áreas destinadas ao sistema viário, equipamentos públicos e lazer, igualmente, o criador de solo deverá oferecer à coletividade as compensações necessárias ao reequilíbrio urbano reclamado pela criação do solo adicional, e se conclui que: 1. É constitucional a fixação, pelo Município, de um coeficiente único de edificação para todos os terrenos urbanos. 1.1 A fixação desse coeficiente não interfere com a competência municipal para estabelecer índices diversos de utilização dos terrenos, tal como já se faz, mediante legislação de zoneamento. 1.2 Toda edificação acima do coeficiente único é considerada Solo Criado, quer envolva ocupação de espaço aéreo, quer a de subsolo. 2. É constitucional exigir, na forma da lei municipal, como condição de criação de solo, que o interessado entregue ao Poder Público áreas proporcionais ao Solo Criado; quando impossível a oferta destas áreas, por inexistentes ou por não atenderem às condições legais para tanto requeridas, é admissível sua substituição pelo equivalente econômico. 2.1 O proprietário de imóvel sujeito a limitações

administrativas, que impeçam a plena utilização do coeficiente único de edificação, poderá alienar a parcela não-utilizável do direito de construir. 2.2 No caso de imóvel tombado, o proprietário poderá alienar o direito de construir correspondente à área edificada ou ao coeficiente único de edificação.⁷¹

No início dos anos 80, o tema da transferência de potencial construtivo, inicialmente ligado ao Solo Criado, volta ao debate, agora vinculado à preservação do patrimônio histórico. Em 1984, o município de São Paulo, por intermédio da Lei nº 9.725, dispõe sobre a transferência de potencial construtivo de imóveis preservados, incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação de imóveis. O texto do artigo 1º dispunha que “o potencial construtivo dos imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, preservados por lei municipal, poderá ser transferido, por seus proprietários, mediante instrumento público”. A lei de quase 20 anos antes da publicação do Estatuto da Cidade fornecia o contorno da Transferência do Direito de Construir, as possíveis hipóteses de aplicação bem como as formas de efetivação e controle para a utilização desse instrumento como ferramenta de preservação do patrimônio cultural imóvel⁷².

Na mesma época, em Curitiba, a Lei 6.337, de 28 de setembro de 1982, chamada “Lei de Solo Criado”, instituiu o incentivo construtivo para a preservação dos imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico. Permitia a comercialização do direito de construir, mediante o compromisso de preservação do patrimônio histórico das Unidades de Interesse de Preservação – UIPs, com a autorização para construção acima dos limites da legislação em vigor no próprio terreno da unidade histórica ou em regiões especificadas⁷³.

Em 1987, por meio da Lei 3.805, o Município de Salvador instituiu a Transferência do Direito de Construir para fins de preservação de áreas de interesse de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e ecológico, implantação de infraestrutura urbana, equipamentos urbanos ou comunitários, ou utilização pelo próprio

⁷¹ SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 267-268.

⁷² GASPARINI, Audrey . **Tombamento e direito de construir**. Belo Horizonte: Fórum, 2005. p. 75.

⁷³ MANZATO, Maria Cristina Biazão. **A Transferência do Direito de Construir como forma de indenização ao proprietário de bem tombado**. Disponível em: <<http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/4332>>. Acesso em: 16/08/2013, p. 155.

Município, regularização de situação fundiária e formação, por este, de estoque de terrenos⁷⁴.

Da mesma forma, o Plano Diretor de Belo Horizonte, em 1994, previa a aplicação da Transferência do Direito de Construir, posteriormente regulamentada pelo Decreto 8.766 de 10 de junho de 1996⁷⁵.

Essas foram experiências precursoras de utilização do instrumento que, em 2001, foi regulamentado por lei federal, através do Estatuto da Cidade, no artigo 35, incorporando as experiências anteriores dos municípios para a proteção do patrimônio cultural e ambiental, e ampliando as possibilidades de utilização do instrumento nos casos de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de programas de regularização fundiária e habitação de interesse social.

No entanto, depois da edição do Estatuto da Cidade, que optou por trazer diretrizes gerais, delegando aos municípios o delineamento específico do instrumento, de acordo com as peculiaridades locais, a TDC passou a assumir características muito particulares, em cada município, em razão da forma como a matéria foi regulamentada.

O estudo da legislação implementadora da TDC, em outros municípios, demonstra características específicas do instrumento, sendo indispensável para o aprofundamento do estudo sobre o tema.

⁷⁴ MANZATO, Maria Cristina Biazão. **A Transferência do Direito de Construir como forma de indenização ao proprietário de bem tombado.** Disponível em: <<http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/4332>>. Acesso em: 16/08/2013, p. 155.

⁷⁵ Ibid., p. 155.

2 A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM OUTRAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS E O CASO DE SANTA MARIA – RS

2.1 Análise da legislação de outras cidades em relação à Transferência do Direito de Construir para a preservação dos bens culturais edificados

Com esta investigação, pretende-se demonstrar como está estruturada a legislação de outras cidades brasileiras em relação à TDC. Ressalte-se que a análise restringe-se apenas à legislação dos municípios e não aos resultados obtidos com a utilização do instrumento.

Essa análise torna-se fundamental para o trabalho, já que, como discutido anteriormente, o instrumento urbanístico em questão foi regulamentado pelo EC apenas em linhas gerais, o que possibilitou que os municípios desenvolvessem-no de acordo com suas peculiaridades locais, dando a ele inúmeras novas características, que só podem ser exploradas a partir da análise dessas leis municipais.

Assim, a escolha das cidades se deu em função da longa experiência com a TDC, como é o caso de Curitiba, São Paulo e Belo Horizonte, precursoras em sua utilização, mesmo antes da sua previsão na legislação federal. Porto Alegre foi escolhida também pela larga utilização e Pelotas tem o intuito de demonstrar a legislação em uma cidade de menor porte, compatível com Santa Maria, já que todas as outras se tratam de grandes capitais brasileiras.

2.1.1 Curitiba

O município de Curitiba, como já referido, foi um dos pioneiros na utilização da TDC. Esse instrumento foi incorporado ao ordenamento municipal por meio de

Lei 6.337/1982⁷⁶ e, inicialmente, estava vinculado somente à preservação de imóveis de valor cultural, histórico ou arquitetônico da cidade.

Mais tarde, essa legislação foi aprimorada por meio dos Decreto nº 408/91⁷⁷ e o 380/93⁷⁸ que criou as UIEP – Unidades de Interesse Especial de Preservação, a serem definidas pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural (CAPC). As UIEP passaram a receber incentivos para a restauração e preservação graças à aplicação do recurso financeiro auferido com a venda do potencial construtivo ocioso do imóvel cultural.

Hoje, já com legislação mais moderna e aperfeiçoada sobre o assunto, a Prefeitura Municipal de Curitiba mantém em seu sítio eletrônico, em espaço reservado à Secretaria Municipal de Urbanismo⁷⁹, informações sobre o “Potencial Construtivo” com legislação específica, aquisição, dúvidas e simulador. Essas informações, acessíveis ao público em geral, dispostas de forma clara e didática, têm especial importância em informar a população a respeito do instrumento.

O Plano Diretor de Curitiba foi instituído pela Lei nº 2.828 de 10 de agosto de 1966. Com as novas regras trazidas pelo Estatuto da Cidade em 2001, houve a necessidade de sua adequação à lei federal, o que aconteceu com a edição da Lei 11.266 de 16 de dezembro de 2004⁸⁰.

O Capítulo V do PD trata da Transferência do Direito de Construir, cujo conceito muito próximo ao art. 35 do EC está descrito no art. 65. Prevê a sua utilização em imóveis públicos e privados, podendo a transferência se dar parcial ou totalmente.

Logo em seguida, há autorização para utilização do instrumento apenas em algumas macrozonas da cidade, cujo acréscimo de potencial máximo está pré-determinado segundo a zona.

⁷⁶ CURITIBA. **Lei nº 6337/1982.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00094496.pdf>> Acesso em 29/04/14.

⁷⁷ Sua ementa está assim redigida: “Regulamenta a Lei nº 6.337, de 28 de setembro de 1982 e revoga o Decreto nº 443 de 05 de agosto de 1986”.

⁷⁸ “Dispõe sobre Unidades de Interesse Especial de Preservação - UIEP e estabelece critérios para a concessão de incentivos, visando sua restauração e manutenção, nos termos da lei nº 6337/82.”

⁷⁹ <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/equipe-smu/160>

⁸⁰ CURITIBA. **Lei nº 11266 de 16 de dezembro de 2004.** Disponível em: <[file:///C:/Users/USER/Downloads/D31_001_BR%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/D31_001_BR%20(1).pdf)> Acesso em 29/04/14.

O art. 68 prevê que lei específica tratará da regulamentação da transferência e lista alguns assuntos que serão objeto dessa lei.

A Lei 9800/2000⁸¹ dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do município de Curitiba. Ao tratar sobre o incentivo à proteção e preservação, no art. 43 classifica o patrimônio Cultural do Município como Unidades de Interesse de Preservação - UIP.

A lei 9.801/2000⁸², complementar a LUOS, prevê os instrumentos de política urbana, dentre os quais está listada a TDC. Um dos objetivos da aplicação dos instrumentos é, justamente, a proteção e preservação do patrimônio cultural do município (art. 3º, I).

A aplicação dos instrumentos será monitorada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC, ficando autorizado o Poder Executivo, diante dos dados resultantes do monitoramento, a rever a regulamentação do uso e ocupação do solo, instituídos pelos instrumentos (art. 5º).

A legislação mais específica sobre a TDC é a Lei 9.803/2000⁸³, a qual apresenta a forma de cálculo do potencial construtivo do terreno, representado pela multiplicação do coeficiente de aproveitamento básico para a zona e a área total do terreno.

A fórmula prevista para o cálculo do potencial construtivo transferível foi atualizada em legislação posterior que será apresentada a seguir.

O valor do metro quadrado será apurado da mesma forma como é apurado para o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

A autorização para a transferência será expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, mediante:

- I. expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais;
- II. expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente

⁸¹ CURITIBA. **Lei nº 9800 de 03 de janeiro de 2000.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00084664.pdf>> Acesso em 29/04/14.

⁸² CURITIBA. **Lei nº 9801 de 03 de janeiro de 2000.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00084666.pdf>> Acesso em 29/04/14.

⁸³ CURITIBA. **Lei nº 9803 de 03 de janeiro de 2000.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00087303.pdf>> Acesso em 29/04/14.

de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei e dos demais diplomas legais.⁸⁴

O art. 8º prevê a averbação da transferência no Cartório de Registro de Imóveis, tanto na matrícula do imóvel cedente como do receptor. Ainda, deverão constar na matrícula do imóvel cedente as condições de proteção, preservação e conservação.

Por muitos anos, a Lei 9.803/2000 foi regulamentada pelo Decreto nº 625/2004, recentemente revogado pelo Decreto nº 1590/2011⁸⁵. Dessa forma, a regulamentação da TDC, abarcando as disposições do Plano Diretor, Lei 9.800/2000, 9.801/2000 e 9.803/2000 estão inseridas no texto do novo Decreto, assim estruturado: Título I – Da concessão de potencial construtivo (imóvel que cede o potencial); Título II – Da transferência de titularidade da concessão de potencial construtivo (imóvel que cede o potencial); Título III – Da transferência do potencial construtivo (imóvel que recebe o potencial); Título IV – Da concessão e transferência de potencial construtivo das unidades de interesse de preservação; Título VI – Dos parâmetros técnicos⁸⁶;

A legislação passou a regulamentar, desde 2011, pormenorizadamente, toda a operação para a utilização do instrumento. Segundo a legislação municipal, a concessão de potencial construtivo dependerá de prévia apreciação e aprovação dos órgãos municipais competentes, após o encaminhamento de requerimento específico ao Conselho Municipal de Urbanismo (art. 2º)⁸⁷.

Essa concessão nada mais é do que a autorização formal do órgão público de que o proprietário tem a titularidade sobre aquele potencial construtivo e pode

⁸⁴ CURITIBA. **Lei nº 9803 de 03 de janeiro de 2000.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimidia/00087303.pdf>> Acesso em 29/04/14. Art. 7º

⁸⁵ CURITIBA. **Decreto 1.590/2011.** Disponível em: <[file:///C:/Users/USER/Downloads/D103_002_BR%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/D103_002_BR%20(1).pdf)> Acesso em 29/04/14.

⁸⁶ O Título V trata “Da concessão do incentivo na forma da Lei Municipal nº 9.801, de 3 de janeiro de 2000 e artigo 6º Decreto Municipal nº 194, de 3 de abril de 2000 – Áreas Verdes”. Por tratar de assunto que não se aplica a preservação do patrimônio cultural edificado não serão tecidas considerações a respeito deste título.

⁸⁷ A concessão de potencial construtivo corrobora a tese já discutida de que o direito de construir não integra o direito de propriedade, mas trata-se de concessão do Poder Público. Nesse caso, o proprietário do imóvel cultural não tem o direito de construção assegurado até o limite do coeficiente básico de aproveitamento, como afirma a Teoria do Conteúdo Mínimo da Propriedade, mas recebe da municipalidade um benefício pela preservação do imóvel, tendo a possibilidade de receber vantagem econômica pela venda do potencial construtivo ocioso que depende de autorização do Poder Público, tanto que a legislação de Curitiba acertadamente trata de “Concessão de Potencial Construtivo”.

comercializá-lo livremente. A importância reside no fato do controle da administração pública municipal, evitando fraudes. Dessa análise, é concedida ao proprietário Certidão de Potencial Construtivo, documento que comprova a titularidade do potencial e permite que o proprietário procure por compradores interessados na sua aquisição.

Os arts. 3º e 4º tratam minuciosamente dos documentos que instruirão o requerimento e da tramitação deste até a Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, respectivamente.

Ainda há previsão da transferência de titularidade da Certidão de Potencial Construtivo. Essa operação está condicionada à transferência da integralidade da concessão ou do total remanescente. Especificamente sobre as UIPs, a transferência de titularidade só acontece com a apresentação da matrícula do imóvel atualizada, e a concessão do potencial só terá validade para o proprietário do imóvel. Aplica-se no caso, por exemplo, de alienação do bem imóvel quando há Certidão de Concessão de Potencial Construtivo em nome do antigo proprietário, como a utilização do potencial construtivo está vinculada a preservação do imóvel, claro que somente o proprietário pode se beneficiar da venda de dito potencial.

A previsão de transferência de potencial depende também das características do imóvel receptor, que estão detalhadamente descritas na legislação, a partir do art. 6º. Para que a transferência ocorra, há necessidade da prévia apreciação e aprovação da Secretaria Municipal de Urbanismo. Com a autorização da operação e transferência é, então, emitida Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Mas, certamente, a maior atenção sobre a legislação do município de Curitiba deve se dar em relação ao fato da transferência de potencial estar condicionada ao restauro do imóvel considerado como Unidade de Interesse de Preservação.

Prevê a lei que o proprietário de um imóvel de Interesse de Preservação terá que apresentar, no momento da solicitação da concessão do potencial construtivo, alvará de restauro da UIP, expedido pelo município (art.10).

As transferências parciais e a obra serão analisadas, liberadas e vistoriadas pela Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural – CAPC, e há possibilidade de liberação de transferência da 1ª parcela de potencial, não superior a 35%, para o início das obras de restauro. Durante a execução da obra, permite-se o máximo de 70% de transferência (art.12).

A transferência total de potencial construtivo fica condicionada ao Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO do restauro da UIP geradora do potencial (art.11).

Nos parâmetros técnicos, é apresentada nova fórmula para cálculo da transferência, atualizando a fórmula do art. 5º da Lei 9.803/2000, já que aplicados fatores de correção de acordo com o tipo de atividade, zona, ou setor onde se localiza o terreno que recebe o potencial e origem do potencial construtivo conforme constam dos anexos da lei.

Assim, a nova fórmula a ser aplicada:

$$P_c = \frac{P_{tr} \times V_{mr} \times C_c \times F_c}{V_{mc} \times C_r}$$

Onde:

P_{tr} = Potencial construtivo do imóvel que recebe o potencial;

P_c = Potencial construtivo do imóvel que cede o potencial;

V_{mc} = Valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial;

V_{mr} = Valor do metro quadrado do imóvel que recebe o potencial;

C_r = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que recebe o potencial;

C_c = Coeficiente de aproveitamento do imóvel que cede o potencial;

F_c = Fator de correção;⁸⁸

Por fim, a legislação do município de Curitiba e as informações disponíveis no sítio eletrônico da Secretaria de Urbanismo demonstram bastante clareza em relação à aplicação da TDC para a preservação do patrimônio cultural edificado do município, classificados como UIP.

A preocupação do legislador em dispor minuciosamente sobre o instrumento confere credibilidade às operações de transferência de potencial construtivo.

2.1.2 São Paulo

O município de São Paulo, logo após a edição da Lei 10.257/2001, elaborou novo Plano Diretor com a finalidade de adequar-se as regras federais. A Lei

⁸⁸ Art.17

Municipal nº 13.430 de 13 de setembro de 2002⁸⁹ trata do planejamento estratégico para o município - PDE⁹⁰.

Esse, ao tratar do patrimônio histórico e cultural, prevê como ações estratégicas para a política específica (art. 90) o incentivo da preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo (inciso V).

Apesar das inúmeras utilizações do instrumento dentro da política urbana da cidade de São Paulo, serve como escopo deste trabalho apenas aquelas que se referem à proteção do patrimônio cultural, zonas denominadas como ZEPEC – zona especial de preservação cultural, descritas no art. 168, onde há previsão especial de aplicação da TDC:

Art. 168 – As Zonas de Preservação Cultural – ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

§ 1º – Os imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal, bem como os imóveis classificados como Z8-200 por Lei Municipal, enquadram-se como ZEPEC.

§ 2º – Aplica-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nos artigos 217, 218 e incisos I e II do artigo 219 desta lei.

§ 3º – Excluem-se do disposto no parágrafo anterior, os bairros tombados.⁹¹

A TDC é citada entre os instrumentos urbanísticos de planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, elencados no art. 198 e prevista nos artigos 217 a 220.

O art. 217 apenas reprisa os termos já dispostos no art. 35 do EC. O art. 218 apresenta as fórmulas de cálculo referente à área construída a ser transferida.

⁸⁹ SÃO PAULO. **Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.** Disponível em: <http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desenvolvimentourbano/plano_diretor/integra/formato_do_arquivo.pdf> Acesso em 29/04/14.

⁹⁰ Atualmente o Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo passa por processo de revisão, ainda não concluída.

⁹¹ SÃO PAULO. **Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.** Disponível em: <http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desenvolvimentourbano/plano_diretor/integra/formato_do_arquivo.pdf> Acesso em 29/04/14.

Art. 218 – A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir: $ACr = vtc \div CAc \times CAr \div vtr \times ATc$

Onde: ACr = Área construída a ser recebida

vtc = Valor do m² do terreno cedente determinado na PGV

ATc = Área do terreno cedente

vtr = Valor do m² do terreno receptor determinado na PGV

CAc = Coeficiente de Aproveitamento do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor.

Parágrafo único - Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação: $Acr = (VVI \div Vtr) \times CAr \times Fi$

Onde: Acr = área construída a ser recebida

VVI = Valor Venal do imóvel doado constante da notificação do IPTU no exercício correspondente

Vtr = Valor do m² do terreno receptor constante da PGV no exercício correspondente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento do terreno receptor

Fi = Fator de incentivo à doação.⁹²

No art. 219, há a definição da quantidade de potencial que poderá ser transferida: para imóveis enquadrados como ZEPEC, poderão transferir a diferença entre o Potencial Construtivo Utilizado existente e o Potencial Construtivo Máximo; para os imóveis enquadrados como ZEPEC, incluídos na Operação Urbana Centro podem transferir potencial construtivo na forma definida na Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997;

O art. 220 traz disposições a respeito das zonas receptoras, limitando-as aos lotes em que o coeficiente básico pode ser ultrapassado:

“situados nas Áreas dos Projetos Estratégicos, nas faixas de até 300 (trezentos) metros ao longo dos eixos de transporte público de massa e os situados na área definida por circunferências com raio de até 600 (seiscentos) metros, tendo como centro as estações de transporte metroviário ou ferroviário excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.”⁹³

Ainda há a ressalva de que o imóvel receptor restringe-se a acumular, por transferência de outros imóveis, 50% daquilo definido pelo seu Coeficiente de Aproveitamento Básico, excetuando-se as transferências originadas na Operação Urbana Centro. Por fim, prevê que lei específica pode determinar novas áreas para o recebimento de potencial construtivo (art. 220, § 3º).

⁹² SÃO PAULO. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Disponível em: <http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desenvolvimentourbano/plano_diretor/integra/formato_do_arquivo.pdf> Acesso em 29/04/14.

⁹³ SÃO PAULO. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Disponível em: <http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desenvolvimentourbano/plano_diretor/integra/formato_do_arquivo.pdf> Acesso em 29/04/14.

Os recursos recebidos pela municipalidade relativos à transferência do direito de construir integrarão o Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB.

Em complementação às disposições do PD, fora editada a Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004⁹⁴, que trata do Parcelamento, Uso e Ocupação do solo urbano. Inicialmente há definição do conceito da TDC:

Art. 2º. Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

XLII. transferência de potencial construtivo é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou o potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou o potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação, para outros lotes;⁹⁵

O capítulo III é encarregado de tratar especificamente da TDC. Reafirma a sua aplicação nos imóveis enquadrados como ZEPEC. Apresenta as fórmulas para cálculo da área a ser transferida:

Art. 26. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada, nos termos do artigo 218 do PDE, pela seguinte fórmula:

$$Acr = (Vtc / Vtr) \times (CAr / CAc) \times PCpt$$

Onde:

Acr = Área construída equivalente a ser recebida.

Vtc = Valor do m2 de terreno cedente, determinado na PGV.

Vtr = Valor do m2 de terreno receptor determinado na PGV.

CAr = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor.

CAc = Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente.

PCpt = Potencial construtivo do terreno cedente passível de transferência para o terreno receptor.

§ 1º - O PCpt quando houver necessidade de descontar a parcela de área construída existente no imóvel passa a ser calculado pela seguinte fórmula:

$$PCpt = (ATc \times CAc) - Ach$$

Onde:

ACh = área já construída no terreno cedente a ser descontada do seu potencial construtivo.

§ 2º - Quando houver interesse da Prefeitura em receber um imóvel em doação, o proprietário receberá um certificado do potencial construtivo transferível do imóvel doado, conforme as fórmulas seguintes:

⁹⁴ SÃO PAULO. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/planos_regi_onais/index.php?p=822> Acesso em 29/04/14.

⁹⁵ SÃO PAULO. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/planos_regi_onais/index.php?p=822> Acesso em 29/04/14.

a) Para os imóveis sem edificação ou que tiverem um coeficiente de aproveitamento inferior ou igual ao básico, deve ser aplicada a seguinte fórmula:

$$PCdpt = ATd \times CAd \times Fi$$

onde:

PCdpt = potencial construtivo do imóvel doado passível de transferência.

ATd = área do terreno do imóvel doado.

CAd = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel doado.

Fi = fator de incentivo à doação fixado em 1,3.

b) Para os imóveis com edificação e que tiverem um coeficiente de aproveitamento existente maior que o coeficiente básico:

$$PCdpt = ACd \times Fi$$

onde:

ACd = área construída do imóvel, conforme consta no documento de cobrança do IPTU do Município.

§ 3º - O proprietário doador que tiver posse do certificado de que trata o § 2º deste artigo, poderá solicitar a transferência do potencial construtivo constante do seu certificado para o imóvel receptor, conforme a fórmula do "caput" deste artigo.⁹⁶

Ainda há previsão de que o potencial construtivo transferível pode ser negociado no todo ou em parte, para um ou mais lotes. Depois de transferido, o potencial construtivo fica vinculado ao imóvel receptor, sem possibilidade de nova transferência.

O controle da operação fica a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano⁹⁷ que expedirá, em favor do proprietário do imóvel enquadrado como ZEPEC, declaração de potencial construtivo transferível e certidão de potencial construtivo transferido ao proprietário do imóvel receptor. A certidão somente será emitida após a apresentação de instrumento público de cessão de potencial construtivo transferível, averbado junto à matrícula do imóvel enquadrado como ZEPEC. Será mantido registro de todas as transferências executadas. Há previsão de análise de casos omissos à Lei.

⁹⁶ SÃO PAULO. Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/planos_regionais/index.php?p=822> Acesso em 29/04/14.

⁹⁷ Atualmente Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

2.1.3 Belo Horizonte

O Plano Diretor do município de Belo Horizonte, Lei 7.165 de 27 de agosto de 1996⁹⁸ e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, nº 7.166 de 27 de agosto de 1996⁹⁹, mesmo anteriores à edição do Estatuto da Cidade continuam em vigor, com as alterações das leis 8.137 de 21/12/2000 e 9.959 de 20/07/2010. Além da normatização da TDC por essas leis, Belo Horizonte conta ainda com o Decreto nº 15.254 de 04/07/2013¹⁰⁰, específico sobre a Transferência do Direito de Construir¹⁰¹.

Dentro do PD, a primeira remissão ao instituto é feita ao tratar da proteção da memória e do patrimônio cultural no art. 15. Prevê em seu inciso IV a adoção da transferência do direito de construir como uma das medidas para manutenção dos terrenos vagos lindeiros a mirantes.

A TDC é tratada, especificamente, no art. 60 e seguintes. Inicialmente é feita a caracterização do instrumento com conceito muito similar ao Estatuto da Cidade. Em seguida há a previsão de que o imóvel de interesse histórico ou cultural é passível de geração da TDC, com a ressalva, no parágrafo primeiro, daqueles que não podem gerar potencial construtivo, com destaque para os imóveis de propriedade pública.

O art. 62 trata da enumeração dos imóveis receptores, com o limite máximo de 20% (ressalvados os projetos urbanísticos especiais definidos em lei específica) para a recepção de potencial construtivo.

Art. 62 - São passíveis de recepção da Transferência do Direito de Construir os imóveis situados:

I - nas Zonas de Adensamento Preferencial - ZAPs -, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

II - na mesma mancha contínua do zoneamento do imóvel de origem;

⁹⁸ BELO HORIZONTE. **Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996**. Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/Lei_7165_96_Plano_Diretor%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14.

⁹⁹ BELO HORIZONTE. **Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996**. Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/Lei_7166_96_Normas_Condicoes_Parcelamento_Ocupacao_Us_o_Solo.pdf> Acesso em 29/04/14.

¹⁰⁰ BELO HORIZONTE. **Decreto 15.254 de 04 de julho de 2013**. Disponível em: <http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=1102978> Acesso em 29/04/14.

¹⁰¹ Com a edição deste Decreto houve a revogação do Decreto 9.616/98.

- III - em área indicada em lei específica, referente a projetos urbanísticos especiais;
- IV - na Zona Central de Belo Horizonte - ZCBH -, desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da Zona Hipercentral - ZHIP -, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;
- V - na ZHIP, desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da ZCBH;
- VI - na Zona Adensada - ZA -, desde que provenientes desse mesmo zoneamento ou da Zona de Proteção - ZP -, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;
- VII - nas áreas receptoras previstas nos conjuntos urbanos tombados, respeitadas suas diretrizes de proteção cultural e ambiental.¹⁰²

A prioridade de recepção é dada às áreas de adensamento preferencial.

O parágrafo quarto, do mesmo artigo, é incisivo na afirmação de que a utilização da TDC independe da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Prevê, também, a possibilidade de que o imóvel doador seja também receptor, desde que mantenha as características que o levaram a ser um gerador de potencial construtivo (art. 62-A).

Incumbe ao Poder Público o registro das operações, veda que o imóvel receptor transfira o potencial adicionado em uma nova operação, ficando, portanto, vinculado ao imóvel. Desse modo, o impacto sofrido na infraestrutura urbana e também no meio ambiente deve ser monitorado pelo Poder Público.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (Lei 7.166/96) apresenta o zoneamento da área urbana do município – art. 5º, considerando Zona de Proteção (ZPs) aquela onde há interesse público na preservação do patrimônio histórico, conforme disposições do art. 7º.

Sobre a aplicação da transferência do direito de construir, há apenas previsão da forma de cálculo do imóvel gerador e do receptor:

- Art. 14-A - O cálculo do potencial construtivo proveniente do imóvel gerador será feito pela fórmula

$$UTDC = AT(m^2) \times VG \text{ (reais/m}^2\text{)}/R\$1.000,00$$
, na qual:
 - I - UTDCs correspondem às unidades de Transferência do Direito de Construir;
 - II - AT corresponde ao saldo da área líquida transferível, calculada com base no valor do CA básico;
 - III - VG corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno do imóvel gerador.
- Art. 14-B - O cálculo do potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel receptor será feito pela

¹⁰² BELO HORIZONTE. **Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996**. Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/Lei_7165_96_Plano_Diretor%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14.

fórmula UTDC = AR(m²) x VR (reais/m²)/R\$1.000,00, na qual:
 I - UTDCs são as unidades de Transferência do Direito de Construir;
 II - AR corresponde à área líquida adicional a ser edificada;
 III - VR corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno do imóvel receptor.¹⁰³

O Decreto nº 15.254/2013 regulamenta conjuntamente com as legislações já citadas a TDC em Belo Horizonte. Dispondo sobre aqueles imóveis capazes de gerar potencial construtivo transferível (art. 2º) estão citados

III - os tombados ou incluídos em conjuntos protegidos, impossibilitados de exercer o pleno potencial construtivo definido pelos parâmetros urbanísticos do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, em consequência de restrição adicional definida pelo conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM- BH;¹⁰⁴

Como pré-requisito para a utilização do instrumento, é exigido o bom estado de conservação do imóvel de interesse cultural que será atestado por laudo técnico emitido pela Fundação Municipal de Cultura. Em caso de nova solicitação de utilização da TDC, será exigido novo laudo.

A legislação específica em comento também atentou para a possibilidade de variação do Coeficiente de Aproveitamento Básico em caso de mudança da categoria de uso do imóvel gerador, prevendo que será aplicado o valor mais elevado do parâmetro urbanístico.¹⁰⁵

O art. 5º, ao tratar dos imóveis receptores da TDC, faz referência ao art. 62 do PD e também os inseridos em áreas de operação urbana, dependendo no último caso de previsão em lei específica. Ainda, ressalva que os imóveis inseridos na Zona de Proteção somente poderão funcionar como receptores depois de análise técnica.

Logo adiante – art. 6º- frisa que o saldo da área líquida transferível deverá corresponder ao potencial construtivo não exercido no imóvel de origem. A relevância desse artigo, no que se refere aos imóveis de valor cultural, é que o parágrafo 3º condiciona o benefício da transferência de potencial a manutenção da

¹⁰³ BELO HORIZONTE. **Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/Lei_7166_96_Normas_Condicoes_Parcelamento_Ocupacao_Uso_Solo.pdf> Acesso em 29/04/14.

¹⁰⁴ BELO HORIZONTE. **Decreto 15.254 de 04 de julho de 2013.** Disponível em: <http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=1102978> Acesso em 29/04/14.

¹⁰⁵ Art. 4º

área construída e das características da edificação. A única ressalva a essa redação é que ela está vinculada apenas aos imóveis tombados, quando poderia ter-se adotado uma redação mais abrangente, como por exemplo “imóveis de interesse cultural”, já que o bem é protegido pela legislação pátria a partir do momento em que se reveste dos elementos que o tornam representativo, descritos pelo art. 216 da CF/88.

O Decreto reprisa o uso da fórmula da Lei 7.166/96, já colacionada. Para o valor venal utilizar-se-á a tabela de valores imobiliários, já usada para o ITBI.

O controle operacional da TDC foi delegado à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana:

Art. 11 - Caberá à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana:

I - fornecer Certidão de Transferência do Direito de Construir para imóvel que se enquadrar em um dos incisos do artigo 2º deste Decreto, mediante requerimento do proprietário, após calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel gerador, ouvidos os órgãos competentes;

II - efetuar a Transferência do Direito de Construir, mediante autorização do proprietário do imóvel gerador e do receptor, presentes no ato, após calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel receptor;

III - manter cadastro com registro relativo à situação de potencial construtivo dos imóveis geradores e receptores da Transferência do Direito de Construir;

§ 1º - Da Certidão de Transferência do Direito de Construir deve constar, além de outras informações sobre o imóvel e respectivo proprietário, o número de UTDCs a ser transferido.

§ 2º - Ocorrendo transferência parcial de UTDCs, nova Certidão deverá ser emitida em substituição à anterior, constando da mesma o novo saldo de UTDCs, excluída a parcela já transferida.

§ 3º - Constará da Informação Básica referência à situação de potencial construtivo dos imóveis geradores e receptores da Transferência do Direito de Construir.¹⁰⁶

Prevê a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das Certidões da Transferência do Direito de Construir como incumbência do proprietário do imóvel gerador.

Há ressalva sobre os imóveis em condomínio, tanto geradores quanto receptores, condicionados ao comum acordo. E também a previsão de aplicação de

¹⁰⁶ BELO HORIZONTE. **Decreto 15.254 de 04 de julho de 2013**. Disponível em: <<http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=1102978>> Acesso em 29/04/14.

penalidade ao proprietário que transferir todo o potencial construtivo e realizar acréscimo irregular de área (art.14).

No endereço eletrônico da Secretaria Adjunta de Regulação Urbana¹⁰⁷, encontram-se informações acessíveis sobre a TDC, com fáceis informações sobre a Certidão de Transferência do Direito de Construir para o imóvel gerador e receptor. Pelo portal, é possível acessar as informações sobre a documentação necessária, custos, local onde solicitar, prazos, entre outras. Ainda há disponível a lista de imóveis geradores de TDC cadastrados.

2.1.4 Porto Alegre

A regulamentação de Porto Alegre sobre a TDC está contida em seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental – PDDUA, Lei Complementar nº 434/1999¹⁰⁸ atualizada.

O Patrimônio Cultural da cidade é assim descrito:

Art. 14. Integram o Patrimônio Cultural, para efeitos desta Lei Complementar, o conjunto de bens imóveis de valor significativo – edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas –, paisagens, bens arqueológicos – históricos e pré-históricos –, bem como manifestações culturais – tradições, práticas e referências, denominados bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.¹⁰⁹

Mais propriamente, a TDC é tratada diretamente nos arts. 51 e seguintes. Especificamente, referindo-se a preservação do patrimônio cultural, há a previsão de sua utilização em bens tombados.

§1º O potencial construtivo a transferir corresponde ao Índice de Aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores

¹⁰⁷ <http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?evento=portlet&pldPlc=ecpTaxonomiaMenuPortal&app=regulacaourbana&tax=27374&lang=pt_BR&pg=5570&taxp=0&>

¹⁰⁸ PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 434/99 atualizada e compilada até a L.C. 667/11, incluindo a L.C. 646/10.** Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=205> Acesso em 29/04/14.

¹⁰⁹ PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 434/99 atualizada e compilada até a L.C. 667/11, incluindo a L.C. 646/10.** Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=205> Acesso em 29/04/14.

do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes, com base na planta de coeficientes de equivalência a ser publicada anualmente no Diário Oficial de Porto Alegre.¹¹⁰

A TDC deverá ocorrer na mesma macrozona onde se situa o imóvel (art. 52, caput), excepcionalmente, por autorização do Poder Legislativo poderá se dar fora desse local. Porém, para aqueles imóveis tombados ou listados pelo Patrimônio Histórico e Cultural do município, poderão ser transferidos para outras regiões da cidade (art. 52-A). Para a utilização da TDC em imóvel tombado ou listado, há necessidade de comprovação do bom estado de conservação, mediante laudo técnico da Secretaria Municipal de Cultura – SMC.

Com as alterações do PDDUA promovidas pela Lei Complementar n° 646/2010, incluiu-se o art. 92, disciplinando as Áreas de Interesse Cultural. Essas são as que

apresentam ocorrência de Patrimônio Cultural e que devem ser analisadas, visando a sua preservação no quadro da sustentabilidade urbana e ao resgate da memória cultural por meio da revitalização, restauração e potencialização das áreas significativas, por meio de flexibilização e fomento pelo Poder Público¹¹¹

Porto Alegre optou por uma legislação bastante “aberta” em relação à TDC aplicável aos casos de preservação do Patrimônio Cultural. Existem inúmeras leis, permitindo e disciplinando os casos de transferência em imóveis específicos.

Recentemente, fora editado o Decreto n° 18.432, de 23 de outubro de 2013¹¹², a fim de regulamentar o procedimento administrativo da Transferência de Potencial Construtivo. Pela redação da norma, fora reprisado o uso do instrumento apenas em imóveis tombados no art. 1°, enquanto o parágrafo 2° do art. 3° refere também os imóveis inventariados. Esse mesmo parágrafo dispõe que até a edição de regulamentação específica sobre a TDC em imóveis de interesse cultural (tombados

¹¹⁰ PORTO ALEGRE. **Lei Complementar n° 434/99 atualizada e compilada até a L.C. 667/11, incluindo a L.C. 646/10.** Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=205> Acesso em 29/04/14.

¹¹¹ PORTO ALEGRE. **Lei Complementar n° 434/99 atualizada e compilada até a L.C. 667/11, incluindo a L.C. 646/10.** Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=205> Acesso em 29/04/14.

¹¹² PORTO ALEGRE. **Decreto n° 18.432 de 23 de outubro de 2013.** Disponível em: <http://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/965_ce_81015_1.pdf> Acesso em 29/04/14.

e inventariados), esta será analisada caso a caso por comissão designada pelo Prefeito Municipal.

Essa disposição é preocupante na medida em que Porto Alegre ainda não possui regulamentação específica para a TDC em caso de uso nos bens culturais edificados. Apesar de paliativa, a designação de comissão para estudar caso a caso pode se tornar demorada e desestimulante para os proprietários de imóveis culturais.

2.1.5 Pelotas

A TDC em Pelotas está disciplinada por meio da Lei 5.502/2008¹¹³, o Plano Diretor Municipal. A preservação do patrimônio cultural aparece constantemente na redação da lei. Entre os instrumentos jurídico-urbanísticos, está a TDC (art. 13, II, a).

O Plano Diretor do município de Pelotas tem a particularidade de estabelecer conjuntamente as normas de planejamento urbano, também aquelas que disciplinam o parcelamento, uso e ocupação do solo.

Inicialmente, há estabelecimento das Áreas Especiais de Interesse, onde há previsão daquelas de interesse ambiental, aí incluído o ambiente natural e o cultural ou construído (art. 50):

[...]

§ 2º. Considera-se Ambiente Cultural ou Construído todo e qualquer bem ou direito de valor histórico, estético, artístico, cultural, turístico, arquitetônico, arqueológico, urbanístico e paisagístico, cuja conservação seja de interesse público.¹¹⁴

Em sequência (Subseção II – arts. 64 e ss.), há o tratamento discriminado para as áreas especiais de interesse do ambiente cultural (AEIAC).

¹¹³ PELOTAS. **Lei nº 5.502 de 11 de setembro de 2008.** Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_ii_i_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf> Acesso em 29/04/14.

¹¹⁴ PELOTAS. **Lei nº 5.502 de 11 de setembro de 2008.** Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_ii_i_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf> Acesso em 29/04/14.

Dentre os objetivos da proteção do patrimônio cultural, está a preocupação do legislador em promover a integração da preservação do patrimônio histórico e cultural com o planejamento urbano (art. 67, I).

O art. 137 e os seguintes tratam do instrumento da transferência do direito de construir. Da redação do art. 137, infere-se que a TDC somente poderá ocorrer em imóveis privados, tombados ou inventariados, integrantes nos níveis de preservação 1, 2 e 3.

O procedimento inicial da TDC é o envio de solicitação aos órgãos da administração pública, desde que instruído com laudo técnico que comprove o bom estado de conservação do imóvel, bem como memorial descritivo e o seu levantamento físico.

Para o cálculo de área a ser transferida, há um adicional previsto de 30%.

$$\text{TPC} = (\text{Alote} \times 0,7 \times 3) - [\text{Aconstruída} + (\text{Alote} \times 0,3)]$$
, onde:
TPC é a Transferência do Potencial Construtivo em metros quadrados;
Alote é a área do lote, em metros quadrados;
Aconstruída é a área efetivamente construída, em metros quadrados do prédio em questão.¹¹⁵

A transferência ocorrerá em uma única vez e deverá ser averbada no registro de imóveis.

Aqueles imóveis que não se encontram em bom estado de conservação, possuem exceção para se utilizar do instrumento, mediante a assinatura de Termo de Compromisso, que concederá autorização prévia condicionada da apresentação de um projeto de recuperação do imóvel e ao cumprimento de um cronograma físico-financeiro para sua execução (art. 137, V).

Da gestão da TDC, fica encarregado o órgão municipal responsável pela proteção do ambiente cultural, através da CTPD – Comissão Técnica do Plano Diretor.

¹¹⁵ PELOTAS. **Lei nº 5.502 de 11 de setembro de 2008**. Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_ii_i_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf> Acesso em 29/04/14.

2.2 Santa Maria: um pouco de história

A cidade de Santa Maria está geograficamente localizada na região central do estado do Rio Grande do Sul. Historicamente, a formação de seu território está ligada à demarcação das terras entre Portugal e Espanha que teve início em 1784¹¹⁶.

Segundo o historiador João Belém, em sua clássica obra “História do Município de Santa Maria 1797/1933”, na Segunda Subdivisão de Demarcação de Limites, o coronel português Francisco João Roscio, escolheu a colina onde hoje se localiza a cidade de Santa Maria para seu acampamento, isso em 1797¹¹⁷. Com o passar do tempo, o acampamento militar evoluiu, galgando patamares mais elevados, desenvolvimento do ramo de comércio e serviços, aumento de sua população e experimentou período de grande ascensão econômica, social, cultural e populacional com a chegada da ferrovia em 1885¹¹⁸.

Nessa época, Santa Maria passou a ser conhecida como a “cidade ferroviária”, haja vista sua posição geográfica que formava um entroncamento de linhas férreas, ligando Porto Alegre a Uruguaiana, com a conclusão da estrada de ferro em 1907.

Em 1898, a empresa belga *Compagnie Auxiliaire des Chemins de Fer au Brésil*, arrendou a estrada de ferro Porto Alegre – Uruguaiana e instalou em Santa Maria seus escritórios e oficinas. Para abrigar funcionários, a empresa adquiriu uma área próxima à Estação Férrea de Santa Maria e construiu residências que formam o conjunto conhecido como Vila Belga. Além do núcleo residencial, paulatinamente foram agregando-se novas construções como farmácia, padaria, açougue, escola de Artes e Ofícios, Casa de Saúde, a própria sede da Cooperativa entre inúmeras outras¹¹⁹.

¹¹⁶ BELÉM, João. **História do Município de Santa Maria 1797/1933**. 3ª ed. Santa Maria: Ed. da UFSM, 2000. p. 22.

¹¹⁷ Ibid., p. 31.

¹¹⁸ PADOIN, Maria Medianeira. **A Viação Férrea e o desenvolvimento do comércio e da indústria de Santa Maria**. In: Beatriz Teixeira Weber e José Iran Ribeiro (Org.). *Nova História de Santa Maria: Contribuições Recentes*. Santa Maria: [s.n.], 2010. p. 324.

¹¹⁹ FINGER, A. E. **Vilas Ferroviárias no Brasil: Os casos de Paranapiacaba em São Paulo e da Vila Belga no Rio Grande do Sul**. 2009. 166 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2009. p. 122.

O legado arquitetônico deixado pela ferrovia forma hoje parte do patrimônio edificado da cidade de Santa Maria que está intrinsecamente ligado à história da ferrovia.

Outros bens edificados com data anterior ou posterior ao período ferroviário também integram o patrimônio histórico-arquitetônico da cidade, como é o caso das construções coloniais, os diversos exemplares da arquitetura moderna e art déco entre outros. Apesar de poucos desses bens estarem formalmente protegidos, boa parte deles situa-se no centro histórico da cidade cujo eixo principal é a Avenida Rio Branco e estão incluídos na denominada Zona 2, conforme o zoneamento urbanístico do município (Ver Anexo E).

2.3 A proteção legal ao patrimônio cultural edificado de Santa Maria

A proteção do Patrimônio Cultural do município de Santa Maria segue as diretrizes da Lei Municipal nº 3.999, de 24 de setembro de 1996 (Anexo A), que revogou a antiga Lei 2.255/82, até então disciplinadora da matéria¹²⁰.

A referida legislação está estruturada em quatro eixos fundamentais, denominados capítulos e que tratam, respectivamente, do Patrimônio Histórico e Cultural do Município, do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, do processo de tombamento e das penalidades por infrações.

Refere o artigo 1º, fazendo descrição daquilo que se considera patrimônio cultural:

Art. 1º - Constitui Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Santa Maria, o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no seu território, que seja de interesse público conservar e proteger contra a ação destruidora decorrente da atividade humana e do passar do tempo em virtude de:

- a) sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis ou fatos atuais significativos;
- b) seu valor arqueológico, artístico, bibliográfico, etnográfico ou folclórico;
- c) sua relação com a vida e a paisagem do Município.

Parágrafo único - Os bens a que se refere o presente artigo, sujeitam-se ao tombamento, nos termos desta Lei, mediante sua inscrição no livro tomo.¹²¹

¹²⁰ Está em processo de elaboração técnica pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria – IPLAN/SM e pelo Conselho de Patrimônio Histórico e Municipal de Santa Maria – COMPHIC/SM nova legislação disciplinadora do patrimônio cultural do município que substituirá a Lei 3.999/96.

Importante ressaltar que essa lei fora elaborada posteriormente à CF/88, quando já estava em vigor o texto do artigo 216. No entanto, a redação do artigo supra é muito retrógrada em relação à CF/88, principalmente no que se refere à falta de menção aos bens de natureza imaterial, bem como a vinculação a fatos memoráveis e a referência à proteção e conservação em função do interesse público. Infelizmente, a redação do artigo parece ter sofrido maiores influências do texto do Decreto Lei 25/37 do que do artigo 216 da CF/88. Também fora elencado, como forma de proteção a esses bens, apenas o Tombamento.

Adiante, o legislador municipal refere-se aos monumentos naturais e à aplicação da lei aos bens pertencentes às pessoas naturais, de direito privado e de direito público interno.

A lei municipal 3.999/96 também é marcada pela criação do COMPHIC-SM (Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria), órgão de assessoramento, apenas com poder consultivo, vinculado ao Executivo Municipal. Suas competências estão assim listadas:

- a) inventariar e registrar os bens cujas características ensejam preservação;
- b) cadastrar os bens cujas características ensejam tombamento emitindo parecer fundamentado;
- c) apreciar, de ofício ou requerimento, a conveniência de tombamento, emitindo parecer ao tombamento fundamentado;
- d) proceder ao tombamento provisório;
- e) encaminhar ao Prefeito para homologação, requerimento ou proposta de tombamento definitivo;
- f) articular-se com os demais órgãos da administração Municipal, para o atendimento de suas finalidades e, especialmente, para fiscalização do cumprimento da Lei;¹²²

Dispõe a lei que o processo de Tombamento será iniciado a requerimento do proprietário ou de qualquer um do povo, por proposta de membro do COMPHIC – SM ou por projeto do Executivo ou Legislativo municipal¹²³.

No caso de requerimento direto do proprietário, em havendo parecer favorável do COMPHIC-SM, esse será submetido à homologação do Prefeito. Nos demais casos, com parecer favorável do Conselho, o mesmo fica encarregado de proceder

¹²¹ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14.

¹²² SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14. Art. 4º.

¹²³ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14. Art. 8º.

ao Tombamento Provisório do bem, a partir de cuja intimação o proprietário tem 15 dias para impugnação.

Há ressalva de que, após Tombados definitivamente ou provisoriamente, os bens não poderão ser destruídos, demolidos ou mutilados, nem terem suas características alteradas¹²⁴. Todas as obras de conservação, reparação, restauração e reciclagem deverão ser executadas somente mediante autorização do COMPHIC-SM, que poderá dar assistência técnica aos interessados ou promovê-las por outros órgãos do Executivo¹²⁵.

Prevê a lei a vigilância constante dos bens tombados, com a possibilidade de inspeção por parte do COMPHIC-SM e a intervenção do Poder Público naquelas obras consideradas urgentes, ou até mesmo mediante a comprovação de insuficiência de recursos do proprietário, quando aquele poderá assumir os ônus de sua execução¹²⁶.

Importante previsão traz o art. 21, em relação à vizinhança do imóvel tombado, ficando proibidas desde obras vizinhas que coloquem em risco sua integridade, até a redução de sua visibilidade com painéis, tapumes, entre outros.

A Lei traz, nos artigos 23 a 24, uma Seção destinada à “compensação pela redução da faculdade de construir” que, na prática, trata-se do instrumento da Transferência do Direito de Construir, numa tentativa incipiente de sua implementação, como será tratado logo a seguir.

Na parte final da lei, estão previstas penalidades à infração de seus dispositivos mediante aplicação de multa.

A análise da legislação municipal para a proteção do patrimônio cultural nos faz concluir que essa possui inúmeras limitações, inclusive sendo por muitas vezes um empecilho na própria preservação do bem. Passando pelo conceito desatualizado de patrimônio cultural, prevendo apenas o Tombamento como forma de proteção, criando um Conselho Municipal de Patrimônio Cultural sem funções deliberativas e dotado de inúmeras competências, inclusive a vigilância dos bens,

¹²⁴ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14. Art. 15.

¹²⁵ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14. Art. 16.

¹²⁶ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14. Art. 20.

sem dar a ele qualquer infraestrutura física, humana e técnica para desenvolver suas atividades.

A reestruturação total do COMPHIC-SM, prevendo nova organização de membros, atribuições, poderes, infraestrutura física e técnica, com apoio para publicidade de suas ações, a instalação de um canal de comunicação entre a comunidade e o Conselho, inclusive com uma espécie de “disque-denúncia”, é medida urgente. Com absoluta certeza, é uma das demandas mais imprescindíveis dentro de um esquema de proteção do patrimônio cultural, conjuntamente com a edição de nova lei para a proteção dos bens culturais, cujo projeto já está sendo elaborado e a aproximação de políticas desenvolvidas entre a Secretaria Municipal de Cultura, o Instituto de Planejamento de Santa Maria e o COMPHIC-SM.

Tratando de forma mais específica a respeito dos bens edificados do município efetivamente protegidos, conclui-se que estão na sua grande maioria localizados na Zona 2 do zoneamento urbano municipal (Anexo C, D e E). Apesar de partilhar da ideia de boa parte da doutrina especializada de que os bens culturais devem ser preservados, independentemente de Tombados, somente por possuírem aqueles valores elencados pelo art. 216 da CF/88, ou seja, portadores de referencialidade, e que o Tombamento deve ser medida extrema e não comum, é importante elencar os bens culturais da cidade de Santa Maria naquilo que se refere à formalidade de sua proteção.

Iniciando pelo nível federal, o IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, mantém, em seu sítio eletrônico, a lista dos bens culturais inscritos nos livros do Tombo¹²⁷, organizados por estados e respectivas cidades. Quanto à cidade de Santa Maria/RS, o único registro é a “Coleção que constitui o Museu da União dos Caixeiros Viajantes no Museu Vitor Bersani”, ou seja, não há na cidade de Santa Maria nenhum bem edificado protegido em nível federal.

Em pesquisa aos bens tutelados em nível estadual, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul - IPHAE/RS - dispõe em seu sítio eletrônico¹²⁸ dados a respeito dos bens tombados. Santa Maria possui dois tombamentos em nível estadual, um que se refere ao Sítio Ferroviário e outro ao Instituto de Educação Olavo Bilac.

¹²⁷ <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=3263>.

¹²⁸ <http://www.iphae.rs.gov.br/Main.php?do=BensTombadosAc&Clr=1>.

O Sítio Ferroviário de Santa Maria é composto pela Estação Férrea, Colégio Manoel Ribas, Vila Belga (40 casas germinadas) e prédios da COOPFER (Cooperativa dos Funcionários da Ferrovia). O tombamento deste sítio se deu no ano de 2000. O outro bem tombado pelo IPHAE/RS, em Santa Maria, é o Instituto de Educação Olavo Bilac. Seu recente tombamento se deu no ano de 2013.

Em nível municipal, além do zoneamento urbano, que delimitou a Zona 2 no centro histórico, há também o anexo 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a LUOS com o Mapa do Patrimônio Histórico Construído do 1º Distrito Sede (Anexo J), o qual traz a localização do patrimônio Tombado. Há informações no mapa que os bens tombados localizados além de seus limites são: Antiga Estação Ferroviária de Camobi, Antiga Estação Ferroviária do Distrito de Arroio do Só, Capelinhas Azul, Branca e Rosa, situadas nas Vilas Bilibio e Floresta.

Quanto aos bens inscritos no Livro do Tombo, não há como precisar informações, já que esse foi extraviado, em data não sabida, conforme informações repassadas pelo COMPHIC-SM¹²⁹. Não há informações do contexto em que esse documento desapareceu, nem mesmo a data do fato, o que se pode argumentar é que é um fato lastimável, haja vista a importância do mesmo para a proteção do patrimônio cultural, bem como a proteção do patrimônio arquivístico, também tutelado, inclusive pela CF/88. Mas, sem querer aqui trazer qualquer justificativa para um fato injustificável e sem saber qual a realidade dos fatos em que houve o desaparecimento do Livro Tombo, questiona-se se a falta de um espaço físico para a guarda desse material, assim como outros referentes ao Conselho pode ter corroborado para que esta situação acontecesse?

Hoje, os documentos ficam em poder do próprio presidente do Conselho. Como já fora defendido neste trabalho, o Poder Público Municipal deve dispensar maior atenção ao COMPHIC-SM, e também estruturá-lo de forma que possa desempenhar todas as inúmeras atribuições que lhe foram delegadas.

Retornando aos bens protegidos, o município não possui a inventariação de seus bens. Até hoje foram realizados trabalhos pontuais, na maioria por alunos de graduação ou pós-graduação de instituições de ensino da cidade, referindo-se a

¹²⁹ Informações obtidas em consulta ao atual presidente do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural do município, o arquiteto Fábio Müller.

bens de determinados períodos ou estilos arquitetônicos. Ainda não existe um inventário geral dos bens de interesse cultural, produzido pelo Poder Público.

Quanto aos bens protegidos, na falta do Livro Tombo, fez-se uma análise a partir da legislação municipal e baseada em uma relação disponibilizada pelo COMPHIC-SM, elaborada no ano de 2012¹³⁰, chegando-se à seguinte lista de bens Tombados definitivamente pelo município: Vila Belga (Decreto Executivo nº 161/97¹³¹) e Palácio da Justiça (Decreto Executivo nº 030/10¹³² e 137/2011¹³³); havendo bens apenas tombados provisoriamente, como é o caso do Museu Treze de Maio (Decreto Executivo nº 114/04¹³⁴), Palacete Batista Seroni (Decreto Executivo nº 105/2012¹³⁵) e a Casa Manoel Ribas (Decreto Executivo nº 133/2008¹³⁶ e 027/2010¹³⁷).

Encontram-se, também, Decretos que autorizam o tombamento definitivo ou provisório de imóveis. No entanto, sem a possibilidade de consulta ao Livro Tombo, não há como saber se tais imóveis foram inscritos como tombados, como é o caso do Instituto de Educação Olavo Bilac (Decreto Executivo nº 344/06¹³⁸), da Fábrica de

¹³⁰ Trata-se de uma Lista de Imóveis que constituem o Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria, levantamento realizado em outubro de 2012, que indica o tipo de norma e sua numeração, data, descrição do bem, endereço do bem, o responsável pelo tombamento, órgão e a situação em outubro de 2012.

¹³¹ Não foi possível localizar o inteiro teor desta legislação, tendo sido usada a referência na lista de bens fornecida pelo COMPHIC/SM.

¹³² SANTA MARIA. **Decreto Executivo nº 030 de 11 de março de 2010.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2010/DE_030-10.pdf> Acesso em 29/04/14.

¹³³ SANTA MARIA. **Decreto Executivo nº 137 de 18 de novembro de 2011.** Disponível em: <http://www.camarasm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2011/DE_137_2011_Altera_Decreto_30_10_tombamento_Palacio_Justica.pdf> Acesso em 29/04/14.

¹³⁴ Não foi possível localizar o inteiro teor desta legislação, tendo sido usada a referência na lista de bens fornecida pelo COMPHIC/SM.

¹³⁵ SANTA MARIA. **Decreto Executivo nº 105 de 21 de agosto de 2012.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2012/DE_105_12_Tombamento_Palacete_Batista_Seroni.pdf> Acesso em 2/04/14.

¹³⁶ SANTA MARIA. **Decreto Executivo nº 133 de 24 de novembro de 2008.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2008/133_08.pdf> Acesso em 29/04/14.

¹³⁷ Não foi possível localizar o inteiro teor desta legislação, tendo sido usada a referência na lista de bens fornecida pelo COMPHIC/SM.

¹³⁸ Não foi possível localizar o inteiro teor desta legislação, tendo sido usada a referência na lista de bens fornecida pelo COMPHIC/SM.

Sabão–conjunto de prédios (Decreto Executivo nº 024/03¹³⁹) e a autorização para Tombamento provisório do Jazigo da Família Isaía (Decreto Executivo nº 386/04¹⁴⁰).

Ainda, há inúmeras leis municipais que consideram um determinado bem como de interesse do patrimônio histórico e cultural do município, como acontece com a Mancha Ferroviária de Santa Maria (Lei 4009/96¹⁴¹), Antiga Estação Ferroviária de Camobi (Lei 4427/01¹⁴²), Antiga Estação Ferroviária de Arroio do Só (Lei 4708/03¹⁴³), prédio que abrigou o Clube Treze de Maio (Lei Municipal 4809/04¹⁴⁴), Ex-Banco Nacional do Comércio (Lei 1952/78¹⁴⁵), prédio da Ex-SUCV (Lei 3661/93¹⁴⁶ e 3724/93¹⁴⁷), Colégio Estadual Manuel Ribas (Lei 3929/95¹⁴⁸), Capelinhas Azul, Branca e Rosa (Lei 4433/01¹⁴⁹), Coreto e o Chafariz da Praça Saldanha Marinho (Lei 4583/02¹⁵⁰), Prédio do templo da Comunidade Evangélica de Confissão Luterana do Brasil (Lei 4614/02¹⁵¹), prédio do templo da Sinagoga (Lei

¹³⁹ Não foi possível localizar o inteiro teor desta legislação, tendo sido usada a referência na lista de bens fornecida pelo COMPHIC/SM.

¹⁴⁰ Não foi possível localizar o inteiro teor desta legislação, tendo sido usada a referência na lista de bens fornecida pelo COMPHIC/SM.

¹⁴¹ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4009 de 21 de outubro de 1996.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1996/4009.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴² SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4427 de 06 de junho de 2001.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2001/4427.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴³ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4708 de 11 de novembro de 2003.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2003/4708.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴⁴ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4809 de 28 de dezembro de 2004.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2004/4809.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴⁵ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 1952 de 15 de fevereiro de 1978.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1978/1952.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴⁶ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3724 de 14 de dezembro de 1993.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1993/3724.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴⁷ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3661 de 25 de junho de 1993.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1993/3661.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴⁸ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3929 de 19 de dezembro de 1995.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1995/3929.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁴⁹ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4433 de 25 de junho de 2001.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2001/4433.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁵⁰ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4583 de 19 de agosto de 2002.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4583.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁵¹ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4614 de 29 de outubro de 2002.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4614.pdf>> Acesso em 29/04/14.

4615/02¹⁵²), prédio do Templo da Catedral Diocesana (Lei 4616/02¹⁵³), prédio do Templo da Catedral do Mediador (Lei 4617/02¹⁵⁴), Antiga Escola Industrial Hugo Taylor (Decreto 138/07¹⁵⁵), Câmara de Vereadores (Lei 5005/07¹⁵⁶), bens imóveis pertencentes à Cooperativa dos empregados da Viação Férrea¹⁵⁷ (Lei 4506/02¹⁵⁸). Todas essas leis autorizam o Executivo Municipal a iniciar o processo de tombamento desses bens, no entanto, com o extravio do Livro Tombo, não há como precisar se houve a abertura de processo administrativo de tombamento e se esses bens foram ou não provisória ou definitivamente tombados.

Assim, conclui-se que não há uma relação clara dos bens que compõem o patrimônio cultural edificado do município de Santa Maria, sendo que a elaboração de um inventário completo dos mesmos auxiliaria sobremaneira nas políticas municipais de gestão e proteção daquele.

Enquanto não acontece a inventariação, dispõe-se dessas leis municipais e decretos para conhecerem-se, parcialmente, os bens culturais edificados na cidade. Sem dúvida, a maior proteção desta categoria de bens se dá em razão do zoneamento, que criou a denominada Zona 2. Em função de acumular boa parte dos bens de interesse cultural, qualquer projeto ou requerimento de licença de demolição, nova construção, reforma, entre outros, obrigatoriamente, necessita ser

¹⁵² SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4615 de 29 de outubro de 2002**. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4615.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁵³ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4616 de 29 de outubro de 2002**. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4616.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁵⁴ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4617 de 29 de outubro de 2002**. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4617.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁵⁵ Não foi possível localizar o inteiro teor desta legislação, tendo sido usada a referência na lista de bens fornecida pelo COMPHIC/SM.

¹⁵⁶ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 5005 de 12 de junho de 2007**. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2007/5005.pdf>> Acesso em 29/04/14.

¹⁵⁷ O parágrafo único do art. 1º desta lei determina que os bens objetos de interesse são a fachada da Casa de Saúde e todos aqueles catalogados pela Comissão paritária composta pela Cooperativa dos Empregados da Viação Férrea, Secretaria de Município da Cultura e Associação dos Amigos da Rede Ferroviária.

¹⁵⁸ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 4506 de 09 de janeiro de 2002**. Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4506.pdf>> Acesso em 29/04/14.

encaminhado para avaliação do IPLAN- SM e COMPHIC-SM, que pode intervir em caso de interesse na preservação do bem¹⁵⁹ (Ver anexo G).

No entanto, em qualquer outra zona da cidade isso não acontece, e no caso, pode ser expedida, pelo próprio município, uma licença de demolição de um imóvel considerado importante para a sua história, já que sobre ele não recai qualquer restrição. Por isso, os bens situados fora da Zona 2 estão “abandonados à própria sorte”, dependendo, muitas vezes, de denúncias da população para que se tenha conhecimento de que se está destruindo um bem cultural.

2.4 O mercado imobiliário de Santa Maria

Como é notório na maioria do Brasil¹⁶⁰, o mercado da construção civil, em Santa Maria, vive período de grande ascensão.

Em consulta à Superintendência da Central de Análise e Aprovação de Projetos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Santa Maria¹⁶¹, no ano de 2013 foram concedidas 968 Cartas de Habitação, bem como aprovados e/ou licenciados 510 projetos de prédios residenciais, comerciais e industriais.

Esses números fazem parte de um levantamento para controle interno da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e foram tabulados manualmente pela referida Superintendência. Os números de anos anteriores não foram tabulados, foi somente a partir de 2013, em razão da implantação de um novo sistema, que se chegou a mensurar a quantidade de projetos aprovados ou licenciados pela referida Secretaria.

¹⁵⁹ O Anexo 6.1 da Luos traz a expressa disposição: “Toda modificação, demolição, acréscimo ou construção nova na zona 2 ou de um bem patrimonial e dos prédios lindeiros devem ser analisados no Escritório da Cidade.”

¹⁶⁰ Baseia-se no indicativos divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, que identifica as características básicas da construção civil no Brasil por meio da Pesquisa Anual da Indústria da Construção – PAIC, através de levantamentos anuais de dados econômico-financeiros. Segundo a última pesquisa divulgada, no ano de 2011houve um aumento de 63,1% do capital movimentado em relação ao ano de 2007.

¹⁶¹ No dia 24 de fevereiro de 2014 fora consultado o Superintendente do Setor de Projetos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Município de Santa Maria, Sr. Marcos Vinicius Moraes, Engenheiro Civil, que forneceu os dados aqui utilizados.

Ressalte-se que se trata apenas das obras regulares do município e, apesar de não-oficiais, esses números são a estatística mais fidedigna disponível, visto que dados como de organizações sindicais (SINDUSCON-SM – Sindicato da Construção Civil de Santa Maria, por exemplo) consideram apenas aquelas obras vinculadas a seus associados.

Na verdade, é importante destacar que o mercado da construção civil, ou mesmo o mercado imobiliário, é fundamental para a operacionalização da TDC e precisa estar apto a absorver o potencial construtivo ocioso gerado com a transferência dos imóveis de interesse cultural.

2.5 Legislação urbanística de Santa Maria

2.5.1 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

A legislação urbanística municipal é embasada principalmente pela Lei Complementar nº 034, de 29 de dezembro de 2005¹⁶², o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA¹⁶³(Anexo B).

A preservação do patrimônio cultural da cidade é uma das diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental elencadas na lei¹⁶⁴. Também, deixe-se registrada a atenção dispensada pelo Plano Diretor ao patrimônio paleontológico e arqueológico, aquele abundante no município.

¹⁶² SANTA MARIA. **Lei Complementar nº 034 de 29 de dezembro de 2005**. Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf> Acesso em 29/04/14.

¹⁶³ O PDDUA está em período de revisão, tendo sido estabelecida a Equipe Técnica para a elaboração dos estudos preliminares de revisão: <http://www.iplansm.net.br/noticias/240214php>. Segundo o IPLAN/SM, uma das prioridades na revisão do Plano Diretor é que sejam editadas as legislações acessórias previstas na legislação até então inexistentes.

¹⁶⁴ Art. 2º. A Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

X. Preservação, conservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e paleo-arqueológico;

[...]

A Subseção IV dispensa especial atenção ao Patrimônio e a Paisagem Urbana, merecendo destaque sua transcrição:

- Art. 18. A política de proteção do Patrimônio e da Paisagem Urbana deve:
- I. Garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;
 - II. Garantir a qualidade ambiental do espaço público;
 - III. Favorecer a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano;
 - IV. Criar instrumentos técnicos, institucionais e legais de gestão do patrimônio, da paisagem e do espaço urbano, garantindo melhor qualidade, tanto pelo setor público, quanto pelo setor privado;
 - V. Formular legislação própria de disciplinamento e ordenamento dos elementos componentes do patrimônio e da paisagem urbana, assegurando o equilíbrio visual entre os diversos elementos que a compõem, favorecendo a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano e garantindo ao cidadão a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados;
 - VI. Assegurar a participação da comunidade na identificação, valorização, criação, preservação, conservação e gestão dos elementos significativos do patrimônio e da paisagem urbana, implantando processos que envolvam a coletividade na construção desses valores;
 - VII. Elaborar normas específicas de uso, ocupação e volumetria das edificações para os distintos setores da cidade, considerando a diversidade da paisagem nas várias regiões que a compõem, bem como os elementos presentes da paisagem urbana;
 - VIII. Instituir novos padrões de caráter informativo e indicativo de comunicação visual, estabelecendo parâmetros de dimensões, posicionamento, quantidade e interferência que evitem a poluição visual e sejam adequados à sinalização de trânsito, aos elementos construídos e à vegetação;
 - IX. Instituir mecanismos eficazes de fiscalização sobre as diversas intervenções no patrimônio e na paisagem urbana;
 - X. Implementar programa de educação ambiental visando sensibilizar a população a respeito da importância da valorização do patrimônio e da paisagem urbana como fator de melhoria da qualidade de vida.¹⁶⁵

A análise do artigo deixa clara a intenção do legislador em desenvolver ações protetivas ao patrimônio cultural, também sob a ótica dos instrumentos urbanísticos, principalmente na redação dos incisos IV e VII.

Dentro do Capítulo II estão os instrumentos de Política Urbana, com destaque para a Seção VI, que trata, conjuntamente, da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, em seu artigo 47.

Art. 47. Para as áreas e limites estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo pode ser exercido o direito de construir acima do Índice de Aproveitamento, desde que o interessado adquira áreas, relativas ao potencial construtivo do imóvel de origem, do poder público ou dos

¹⁶⁵ SANTA MARIA. **Lei Complementar nº 034 de 29 de dezembro de 2005**. Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf> Acesso em 29/04/14.

proprietários que, nos termos da legislação municipal, estiverem autorizados a vendê-los.

§ 1º. Os índices a agregar só podem ser acrescidos aos índices de aproveitamento, conforme estabelecido no Quadro Regime Urbanístico – Índices Urbanísticos do 1º Distrito – Sede do Município (Anexo 6), da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º. A outorga onerosa, pelo poder público, é feita mediante venda pública de índices, nas quantidades e nos locais definidos pelo Escritório da Cidade, cabendo ao Executivo, por decreto, a disciplina do processo de venda e recebimento.

§ 3º. Os recursos obtidos pela outorga onerosa são recolhidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município- FUNDURAM.

§ 4º. A transferência do direito de construir pelo proprietário é possível, quando seu imóvel for considerado necessário para:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação: quando o imóvel for considerado do patrimônio construído, 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.

§ 5º. A mesma faculdade pode ser concedida, por Decreto Executivo, com prévia manifestação do Escritório da Cidade, para o proprietário que doar ao poder público, seu imóvel, ou parte dele, para os fins do inciso I e II, do parágrafo anterior.

§ 6º. O Executivo expede o Decreto, após parecer do Escritório da Cidade, regulamentando a Transferência do Direito de Construir, prevendo especialmente o limite de área a ser transferida, a destinação, a utilização dos recursos pelos proprietários na conservação do imóvel ou em outro fim, bem como outros aspectos necessários.¹⁶⁶

Fica explícito da leitura do artigo supra que essa legislação municipal não fez uma boa opção ao tratar de forma conjunta o instrumento da Outorga Onerosa e a Transferência do Direito de Construir. Aliás, a confusão entre os dois institutos é histórica e apesar de ambos relacionarem-se diretamente com o direito de construir, a finalidade dos mesmos é distinta.

Como será discutido no próximo capítulo, defende-se que a aplicação da TDC não seja concomitante ao uso da Outorga Onerosa, já que o Estatuto da Cidade jamais fez qualquer vinculação em relação a estes instrumentos e a sua utilização conjunta traria um enorme ônus aos adquirentes do potencial construtivo gerado pelos imóveis de interesse cultural, o que colocaria à prova o interesse do mercado imobiliário em relação ao instrumento.

Mesmo que o PDDUA não tenha vinculado o uso da TDC à aplicação da Outorga Onerosa, faria melhor opção tratando cada instrumento em um artigo específico, ou seja, adotando melhor técnica legislativa.

¹⁶⁶ SANTA MARIA. **Lei Complementar nº 034 de 29 de dezembro de 2005**. Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf> Acesso em 29/04/14.

Além disso, a redação dos parágrafos 5º e 6º é confusa e dúbia, pois não se sabe se a intenção do legislador foi a de editar um Decreto do Executivo regulamentando a TDC em geral, ou a previsão de um Decreto para cada caso de aplicação.

De qualquer forma, a regulamentação do instrumento por Decreto do Executivo afronta a própria lei federal 10.257/01, pois essa é clara ao referir que além da previsão no Plano Diretor a TDC deve ser regulada por Lei Municipal que estabelecerá as condições de sua aplicação, espécie normativa diferente do Decreto Executivo que se trata de ato administrativo.

Os Decretos do Executivo, segundo Carvalho Filho, “são atos que provêm da manifestação de vontade dos Chefes do Executivo, o que os torna resultantes da competência administrativa específica.”¹⁶⁷ Dessa forma, não podem criar direito novo, apenas devem fundamentar o modo de execução da lei. No caso, a regulamentação da TDC deve atender o disposto como planejamento urbano dentro do Plano Diretor, pois permite o acréscimo de potencial, podendo gerar impactos negativos no ordenamento urbano municipal se não for bem gerida.

Assim, para que não haja afronta a lei federal, o município de Santa Maria deve editar norma regulamentadora da matéria e promover a revisão do artigo 47 do PDDUA, pois pelas próprias características restritivas da propriedade imobiliária e propensão a mudanças na infraestrutura urbana a TDC não pode ser submetida ao alcance limitado de um Decreto Executivo.

2.5.2 Lei de Uso e Ocupação do Solo

A Lei Complementar nº 072 de 04 de novembro de 2009¹⁶⁸ trata do uso e ocupação do solo, parcelamento, perímetro urbano e sistema viário do município de Santa Maria – LUOS.

¹⁶⁷ FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Direito Administrativo**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 129.

¹⁶⁸ SANTA MARIA. **Lei Complementar nº 072 de 04 de novembro de 2009**. Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lm_72_uso_solo.pdf> Acesso em 29/04/14.

Pelo Zoneamento Territorial do Município, o perímetro urbano da cidade compreende o 1º Distrito – Sede do Município. A área urbana do município foi dividida em macrozonas e zonas, conforme Memorial Descritivo do Anexo 5 (Anexo C) da referida Lei e Mapas dos Anexos 9 e 10 (Anexos D e E).

O centro histórico da cidade forma a Zona 2, onde está localizada a maioria dos imóveis tombados e aqueles considerados de interesse cultural, conforme anexo 11 da LUOS (Anexo J).

O Anexo 6 da LUOS traz os índices urbanísticos e afastamentos do 1º Distrito, onde está previsto o índice de aproveitamento (IA)¹⁶⁹ segundo as zonas (Anexo F e H). Na descrição da Zona 2, aquela pertencente à Macrozona do Patrimônio Histórico, sobre o IA, há o seguinte enunciado:

Tratamento particularizado das áreas com valor patrimonial e controle morfológico dos novos prédios para garantir harmonia do perfil histórico. Adequação particularizada dos índices. Transferência de índices dos prédios patrimoniais.

Já no Anexo 6.1 da LUOS (Anexo G) intitulado “Regime Urbanístico do Patrimônio Construído”, com aplicação para os imóveis inseridos na Zona 2 e, também, os considerados Patrimônio Histórico-Cultural, ao tratar do índice de aproveitamento para a Zona 2, refere que esse não será fixado, e somente para fins de transferência total ou parcial do potencial construtivo o índice adotado será 4,5.

Cabível ressaltar que o índice fixado pelo município para fins de transferência de potencial construtivo é bastante elevado, o que gerará um elevado potencial construtivo para transferência.

Também, o Anexo 6 da LUOS (Anexo F) traz um Índice de Aproveitamento a agregar, que conforme o §1º do art. 47 da mesma é aquele que pode ser acrescido ao Índice de Aproveitamento para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Já o capítulo IV da referida Lei trata do Patrimônio Cultural e da Paisagem Urbana¹⁷⁰. No entanto, na LUOS não há qualquer menção ou disciplina específica da TDC.

¹⁶⁹ O Índice de Aproveitamento, ou Coeficiente de Aproveitamento é um número que multiplicado pela área do lote resulta na quantidade máxima de metros quadrados que ali podem ser construídos.

¹⁷⁰ Art. 37. O Patrimônio Cultural será disciplinado através de lei específica.

2.5.3 Primeira tentativa de implementação da TDC em Santa Maria

A primeira tentativa de utilização da TDC como forma de proteção ao patrimônio cultural de Santa Maria se deu em 1996, por intermédio da Lei Municipal nº 3.999 de 24/09/96 (Anexo A).

Sua ementa está assim redigida: “Dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e cultural do município de Santa Maria, e dá outras providências”. Dedicase à descrição daquilo que compõe o patrimônio cultural da cidade, cria o COMPHIC-SM e pormenoriza o processo de tombamento, como já fora referido anteriormente.

O Capítulo III limitou-se a descrever o processo de tombamento, e na Seção I, sob o título “Da compensação pela redução da faculdade de construir”, descrevendo-se em dois artigos os primeiros delineamentos da TDC em Santa Maria.

Dispõe inicialmente o art. 23:

Art. 23 - O proprietário de bem imóvel tombado poderá transferir, a qualquer título a faculdade de construir; área equivalente a diferença entre a área máxima de construção permite para o imóvel; na mesma zona de uso, conforme a legislação urbanística vigente na data da transferência.

Parágrafo único - Cada imóvel pode ter acrescida, por transferência da faculdade de construir, área não superior a 50% da máxima permitida pelo índice de aproveitamento sujeito nos termos da Lei vigente, à época da transferência.¹⁷¹

Da leitura, extraem-se inúmeras particularidades. Como o Brasil, à época (1996), não tinha legislação federal regulamentando o assunto, as legislações municipais utilizavam-se abertamente do instrumento. Ressalte-se que a Lei previa a necessidade de tombamento do imóvel para que se beneficiasse da transferência de potencial; não havia restrições quanto ao título da transferência, se de forma gratuita

Art. 38. Ficam definidos como Patrimônio Construído os bens imóveis públicos e privados, isolados e/ou interligados, os conjuntos de prédios e os micros espaços abertos de relevância histórico-cultural a preservar, restaurar, conservar, revitalizar, requalificar e resguardar; considerados como potencialidades urbanas devido ao seu simbólico, significado e identidade cultural, promovendo assim um ponto de referência urbana da cidade.

Parágrafo único. Referem-se ao Patrimônio Construídos os ANEXOS 6.1, 11 e 11.1, parte integrante desta Lei.

Art. 39. A paisagem urbana será assegurada através do Escritório da Cidade, com a implantação dos projetos referentes ao Programa de Valorização de Identidade Urbana, constante no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

¹⁷¹ SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14.

ou onerosa; a transferência deveria se dar na mesma zona de uso. Havia, ainda, restrições quanto ao montante de área transferida, que não poderia ser superior a 50% da área máxima permitida.

No artigo seguinte, foi delegada à Secretaria de Planejamento o cálculo das áreas transferíveis e acrescíveis e, ainda a previsão de que, se houver construção em terreno onde já existe bem tombado ou em terreno contíguo, a área do imóvel preservado não será computada no cálculo¹⁷². Apesar desta previsão legal, não há registros de utilização da TDC no município.¹⁷³

Com a entrada em vigor da Lei Federal 10.257, disciplinando as normas sobre a TDC, defende-se que os artigos da lei 3999, no que se refere à TDC, mesmo que em outra nomenclatura, sofreram revogação tácita, não podendo ser aplicados. No entanto, conclui-se que com a edição da nova lei regulamentando a TDC, seja prudente promover a revogação expressa de tais artigos.

2.5.4 O projeto de legislação específica sobre a Transferência do Direito de Construir

Após a edição do PDDUA de Santa Maria, fazia-se necessário a elaboração de legislação específica sobre a TDC, sob pena de impossibilidade de sua aplicação. Com isso, fora elaborado em 2008, pela equipe do Escritório da Cidade, hoje denominado IPLAN, a minuta de um Decreto para tal finalidade, conforme Anexo L.

Da análise da minuta, depreende-se a opção por um Decreto, espécie normativa diferente daquela prevista no EC que remete a edição de lei específica.

Não há, no texto da proposta de legislação, definição sobre a possibilidade de uso do instrumento em imóveis públicos, assim como pela leitura do art. 1º não é possível identificar especificamente a que título se fará a transferência.

¹⁷² Art. 24 - Compete ao órgão técnico responsável pela implantação do Plano Diretor (Secretaria do Planejamento) proceder os cálculos das áreas transferíveis e acrescíveis de que trata o artigo anterior.

Parágrafo único - Em caso de construção em terrenos com prédios já tombados e ou em terrenos contíguos a eles, considera-se área não computável, para efeito de cálculo de índice de aproveitamento, a ocupada pela edificação preservada.

¹⁷³ Consulta feita ao Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Há, ao longo do texto, várias fórmulas usadas para cálculo do potencial a transferir; valor do metro quadrado do imóvel que cede potencial; valor final da venda; potencial construtivo a agregar; valor final da compra do potencial. Todas essas fórmulas trazem complexidade à legislação e dificuldade em sua compreensão, já que há poucas explicações que disciplinem a forma como será realizada.

Prevê a emissão de certidão onde a transferência é garantida ao proprietário e, após, a expedição de autorização para a utilização do potencial transferido, previamente a licença de construção (art. 10). Essa preocupação é importante na medida em que a emissão da certidão com garantia da transferência é importante no momento da realização da transação, pois confere maior segurança jurídica à relação de compra e venda.

O art. 11 traz expressa disposição quanto à averbação da transferência de potencial à margem da matrícula dos imóveis envolvidos na transação, sendo que para o imóvel cedente ainda é obrigatória a inclusão das condições de proteção, preservação e conservação do bem. Essa previsão é fundamental para os casos de transferência de índices construtivos, pois traz publicidade ao ato.

Quanto aos recursos financeiros obtidos com a venda do potencial construtivo, devem ser distribuídos na proporção de 1/3 (um terço) para o Fundo de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural, cuja criação é prevista nessa lei, e na mesma proporção ao proprietário, bem como ao uso na proteção do bem cultural objeto da transferência.

Determina que o valor destinado à recuperação do próprio imóvel ficará retido no Fundo específico até a comprovação de realização das obras. Em caso de haver valor remanescente, esse continuará depositado no Fundo. E, em caso do valor ser inferior ao necessário para a realização das obras, o restante poderá ser complementado com recursos do Fundo.

Conclui-se que pela proposta da época, apenas 1/3 do valor auferido com a venda seria destinado ao proprietário, sendo que 1/3 seria utilizado em obras do próprio bem.

Essas disposições de distribuição de valores podem, ao final, ser um empecilho para a própria utilização do instrumento. Isso porque o instrumento tem nítido caráter de trazer benefício ao proprietário do imóvel de interesse cultural, seja com o recebimento direto dos valores auferidos com a venda ou subsidiando as

obras no próprio bem, o que reproduz na valorização da propriedade imobiliária. No entanto, reverter os valores para o Fundo Municipal a fim de financiar obras e investimentos destinados à proteção do patrimônio cultural, ônus do Poder Público, não é uma boa opção.

Defende-se, neste trabalho, que somente em caso de venda de potencial ocioso de imóveis públicos, quando esses valores não forem usados na própria preservação do bem, devam integrar o Fundo do Patrimônio Cultural, sob pena de, em caso contrário, manipular-se o próprio sentido da norma, que é de dar vantagem ao proprietário.

No entanto, tal projeto não evoluiu, já que fora considerado demasiadamente complexo, exigindo-se maiores estudos para a regulamentação do tema. Aliado a isso, em razão da transição de governo e as mudanças ocorridas e o excesso de trabalho, os estudos para a implantação do projeto não evoluíram¹⁷⁴.

Hoje, com a revisão do Plano Diretor, a edição da lei que regulamente a TDC é uma prioridade, conforme notícia veiculada no endereço eletrônico do instituto na internet¹⁷⁵:

IPLAN trabalha no texto que regulamenta a venda de índices:
O Instituto de Planejamento de Santa Maria (IPLAN) informa que a transferência de potencial construtivo - também conhecida como venda de índices - depende de regulamentação específica, como prevê o artigo 47 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.
Ciente da ausência de regulamentação, o Instituto trabalha para desenvolver e estruturar o texto que define as normativas para negociações desta ordem.
No intuito de auxiliar no processo, o IPLAN pede que a comunidade aguarde a definição do artigo específico, que rege as transações deste cunho, para realizar acordos do gênero.

Segundo o IPLAN-SM, a veiculação de tal notícia se deu em virtude da procura sobre o procedimento para transferência de índices e assim se editou a notícia para dar publicidade de que a matéria não está regulamentada, sendo impossível a transferência, muito embora se esteja trabalhando nessa regulamentação.

¹⁷⁴ Informações prestadas pelo IPLAN, em consulta a arquiteta Sheila Comiran.

¹⁷⁵ Notícia veiculada no endereço eletrônico do IPLAN/SM <<http://www.iplansm.net.br/noticias/170414-1.php>> Acesso em 28/04/14.

Essas informações somente corroboram que a edição da lei municipal regulamentadora do tema é medida urgente, sendo no que este trabalho pretende colaborar.

3 CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS ACERCA DA VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO DA TDC EM SANTA MARIA – RS

3.1 Algumas questões controvertidas sobre a TDC

3.1.1 Independência de utilização em relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir

É comum encontrar-se em estudos sobre a TDC, ou mesmo em leis municipais, grandes confusões com o instrumento de direito urbanístico que o Estatuto da Cidade intitulou Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A confusão tem relação intrínseca com a origem dos instrumentos e a ideia de Solo Criado. A criação de solo, ou solo artificial, inicialmente tratava daquelas áreas cujo espaço construído era superior ao padrão natural do terreno, ou seja, formando-se os pisos artificiais.

E foi a partir da criação de solo, com as experiências estrangeiras principalmente dos Estados Unidos que se desenvolveu o instrumento hoje chamado de Transferência do Direito de Construir ou de Potencial Construtivo. No entanto, a ideia exata de Solo Criado foi incorporada por outro instrumento, a chamada Outorga Onerosa do Direito de Construir, representada no Estatuto da Cidade pela possibilidade de se construir além do que é previsto pelos regulamentos urbanísticos.

A TDC, no caso de proteção do patrimônio cultural edificado, tenta equilibrar os ônus suportados pelo proprietário do bem que deve cumprir inúmeras restrições e mantê-lo em bom estado de conservação. Nas palavras de Marcos Paulo de Souza Miranda, o instrumento “contribui para a justa repartição dos encargos, ônus e benefícios decorrentes da aplicação do regime de proteção e valorização do patrimônio cultural.”¹⁷⁶

¹⁷⁶ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **O Estatuto da Cidade e os novos instrumentos urbanísticos de proteção ao Patrimônio Cultural**. In: José Eduardo Ramos Rodrigues e Marcos Paulo de Souza Miranda. Estudos de Direito do Patrimônio Cultural. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2012. p. 279.

Há quem defenda que quando da incorporação do potencial construtivo ao imóvel receptor, esse deveria utilizar-se da Outorga Onerosa, já que a construção será acima do Coeficiente de Aproveitamento autorizado pela lei municipal. Porém, a utilização conjunta dos dois instrumentos torna a operação onerosa para o adquirente do potencial construtivo. Imagine-se que uma construtora resolva adquirir o potencial construtivo transferido de um casarão no centro histórico da cidade para utilizá-lo em outra zona da cidade onde há permissão. Se a mesma construtora, além de pagar pelo potencial ao proprietário do imóvel de interesse cultural também tivesse que alcançar contrapartida ao município pela sua utilização, a operação seria demasiadamente cara, ocasionando o desinteresse do mercado.

É sempre importante ressaltar que o mercado imobiliário é peça fundamental para o sucesso de aplicação da TDC. O setor só terá interesse em absorver o potencial construtivo gerado se receber algum benefício. E o benefício é a possibilidade de construção, em áreas pré-determinadas pelo Poder Público, acima dos índices de aproveitamento básicos.

Assim, entende-se que a Outorga Onerosa não tem qualquer vinculação em relação à aplicação da TDC.

3.1.2 A possibilidade de averbação da transferência de potencial construtivo junto ao registro imobiliário

O art. 35, II do EC refere que a transação da alienação de potencial construtivo deve se dar por escritura pública, mas não faz menção sobre a necessidade de sua averbação junto à matrícula do imóvel gerador. Essa necessidade foi deliberação dos ordenamentos municipais imbuídos da preocupação em dar publicidade ao ato.

Na Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73¹⁷⁷, naquelas disposições concernentes a averbação junto à matrícula do imóvel (art. 167, II), não há previsão de averbação da transferência de potencial construtivo.

¹⁷⁷ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso em 29/04/14

Como a competência para legislar sobre registros públicos é privativa da União, conforme art. 22, XXV da CF/88, parte da doutrina defende que qualquer norma editada por lei municipal no sentido de obrigar a averbação da transferência junto à matrícula do imóvel gerador e/ou receptor extrapola sua competência, já que para estes o rol do art. 167 é taxativo.

No entanto, baseado no princípio da publicidade e no princípio da concentração¹⁷⁸, ambos aplicáveis ao direito registral imobiliário e em conjunto com a redação do art. 246 da Lei 6015/73¹⁷⁹, conclui-se que é possível a averbação da transferência e recepção de potencial construtivo, junto à matrícula do imóvel cedente e receptor.

Caso a averbação não fosse permitida, hipoteticamente, imagine-se que o potencial de construção de um imóvel de interesse cultural fora transferido e não houve qualquer averbação desse procedimento na matrícula do imóvel. Tempos depois, o imóvel é destruído completamente por um incêndio não subsistindo mais qualquer limitação administrativa sobre ele, restando apenas o terreno. Assim, um terceiro adquire o terreno pensando em nele construir um prédio utilizando-se do máximo de aproveitamento previsto na legislação urbanística vigente. No trâmite legal do projeto do prédio junto à prefeitura, descobre que o potencial construtivo fora transferido e que ali só poderá erguer um prédio muito menor. Como ficaria a situação do terceiro adquirente do terreno? Por óbvio que a diminuição do potencial construtivo implica diretamente no valor de mercado do bem, e sem a devida averbação na matrícula do imóvel não é possível garantir a publicidade de que aquele imóvel tem possibilidade de construção inferior a disposta na legislação urbanística. O que se pretende demonstrar é que casos como esse poderiam ser facilmente evitados com a averbação da transferência de potencial construtivo junto a matrícula do imóvel gerador.

¹⁷⁸ O princípio da publicidade confere amplo conhecimento ao ato registral, fazendo com que se torne oponível perante terceiros. O princípio da concentração, decorre da publicidade do ato, mas se refere diretamente ao conteúdo dos atos registrares passíveis de inclusão na matrícula do imóvel. Assim, prevê que a matrícula seja o mais completa possível de informações, fazendo com que tenha segurança jurídica por abarcar todas as informações atinentes ao imóvel. Seu surgimento se deu através de discussões doutrinárias sobre ser ou não exaustivo o rol de atos e títulos passíveis de averbação e registro do art. 167 da Lei 6015, especialmente mediante o surgimento de novas leis que passam a exigir outras situações de lançamentos de informações junto a matrícula dos imóveis, como única forma de publicidade.

¹⁷⁹ Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Os legisladores municipais, ao exigirem a averbação, preocupam-se com a publicidade da operação de transferência do potencial construtivo que só pode ser alcançada com a devida averbação à matrícula do imóvel. Tal disposição é imprescindível dentro das disposições da lei municipal que trate do assunto.

3.1.3 Extensão do benefício para imóveis do entorno dos bens culturais

Outro caso não previsto pelo Estatuto da Cidade é a utilização da TDC para os imóveis do entorno do bem de interesse cultural¹⁸⁰. Como não há previsão, entende-se que o município não pode legislar nesse sentido, sob pena de invadir a competência concorrente da União, Estados e Distrito Federal (art. 24, I CF) para legislar sobre direito urbanístico.

E, no exercício dessa competência, a União editou a Lei 10.257/01, onde em seu art. 35 dispôs sobre as normas gerais de aplicação da TDC, inclusive o seu restrito rol de aplicações (incisos I, II e III do art. 35).

Pelas disposições do inciso II do artigo 35, podem beneficiar-se da TDC os imóveis considerados de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural com a finalidade de sua preservação.

Dessa forma, interpreta-se que não há como a lei municipal alargar a possibilidade de uso da TDC para os imóveis vizinhos aos bens culturais. No entanto, é intuito deste trabalho também apresentar possibilidades até mesmo de modificação da Lei Federal, contribuindo para o estudo das questões atinentes ao patrimônio cultural edificado.

Essa questão se apresenta intrinsecamente ligada àquelas restrições de vizinhança impostas pela preservação de um bem de interesse cultural, como até mesmo previsto no Decreto-lei 25, art. 18¹⁸¹, sobre as construções que impeçam ou

¹⁸⁰ Veja-se que aqui se discute apenas a impossibilidade do município prever por lei municipal a extensão do benefício da transferência de potencial construtivo para imóveis do entorno do bem cultural, como forma de sopesar as limitações impostas. No entanto, pode o município disciplinar por outras formas as limitações administrativas impostas aos bens do entorno do imóvel de interesse cultural, como tratando de benefícios tributários ou mesmo programas específicos desenvolvidos nesse sentido.

¹⁸¹ Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade,

reduzam a visibilidade do bem tombado. Essas limitações, muitas vezes, impõem um Estudo de Impacto de Vizinhança para a instalação de empreendimentos próximos a imóveis dessa natureza.

Assim, os bens do entorno do imóvel tutelado também sofrem restrições, principalmente no que se refere à volumetria e fachadas que podem ofuscar, esconder, desvalorizar o bem cultural. Dessa forma, não seria a TDC um instrumento também apropriado para a compensação das restrições impostas aos bens do entorno? Acredita-se que sim.

A questão da preservação do cenário onde está inserido um bem cultural é tão importante quanto a preservação do próprio bem. Entretanto, é extremamente negligenciada pelos municípios, seja pela falta de institucionalização ou mesmo de fiscalização, não são incomuns prédios históricos espremidos entre grandes edifícios, com suas fachadas quase encobertas por painéis, *out-doors* de prédios limítrofes, ou mesmo vizinhos a bens em péssimo estado de conservação.

A extensão do benefício de utilização da TDC para imóveis atingidos por restrições na vizinhança de bens culturais pode ser mais uma forma de usar-se este instrumento como preservação e proteção do patrimônio cultural, no entanto precisa da inclusão de sua hipótese no texto da lei federal disciplinadora.

3.1.4 Forma de indenização para o tombamento

O pagamento ou não de indenização pelo Poder Público ao proprietário de imóvel tombado é matéria discutida na doutrina e jurisprudência pátria há bastante tempo.

Em princípio, o ato administrativo do tombamento não retira o direito de propriedade, resume-se apenas a impor restrições ao exercício desse direito. Tais restrições devem ser suportadas pelo proprietário já que a preservação do bem cultural é o cumprimento da função social da propriedade urbana, que prevê a supremacia do interesse coletivo sobre o direito de propriedade do particular.

nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

Dessa forma, não há pagamento de indenização pelo tombamento do bem. Os ônus devem ser suportados pelo proprietário que também pode receber benefícios compensatórios pela propriedade de interesse cultural, como os incentivos fiscais e econômicos que o isentam total ou parcialmente do pagamento de IPTU, ITBI, a própria utilização da TDC, ou mesmo participação em programas governamentais voltados para o restauro do bem, a possibilidade de o Poder Público arcar com obras para a preservação, desde que comprovada a impossibilidade do proprietário em fazê-lo, entre outros.

Só haverá indenização se constatado que o tombamento gerou prejuízo satisfativo para o proprietário, devendo haver a sua comprovação efetiva.

Daniel Gaio escreve, embasado em Ana Maria Moreira Marchesan, Maria Sylvia Zanela Di Pietro e Hely Lopes Meirelles:

A doutrina majoritária brasileira entende que o tombamento é apenas uma restrição parcial, não afetando o núcleo do direito de propriedade, preservando o direito de alienação e mantendo os direitos de uso e gozo, direitos esses últimos que ficam apenas restringidos pela impossibilidade de alteração do bem como um todo ou de parte dele. Entretanto, o proprietário pode continuar tirando proveito econômico da coisa. Para fazer jus a uma compensação pecuniária, o proprietário deverá demonstrar que realmente sofreu algum prejuízo.¹⁸²

Parte da doutrina especializada defende que, no caso do argumento do prejuízo do proprietário ter se dado em razão da diminuição do potencial construtivo, a indenização devida seria substituída pela transferência do direito de construir. Assim, o proprietário, beneficiando-se do instrumento, veria compensadas as restrições suportadas.

Acredita-se que, nesses casos, a TDC poderá agir como uma mitigadora das restrições impostas ao proprietário, que o impedem de ampliar o imóvel dentro dos padrões urbanísticos definidos para a zona. Como na verdade age para todos aqueles proprietários que veem seu direito de construir obstaculizado pela necessidade de preservação do bem. Mas tratá-la como indenização para o tombamento, nesses exatos termos, não é uma boa alternativa. Primeiramente que o tombamento, como já dito, por si só não comporta indenização. Depois porque a TDC não é uma indenização, é um incentivo, de caráter compensatório, oferecido ao proprietário do bem, desde que preencha os requisitos exigidos.

¹⁸² GAIO, Daniel. **O Patrimônio Cultural e seu conteúdo essencial**. Revista da Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre. Gráfica e Editora RJR Ltda, n.16, dez., 2002, p. 84.

Pensa-se que esse tratamento de “indenização para o tombamento” compõe-se de uma visão reducionista e superficial do instrumento.

3.1.5 O uso apenas em imóveis tombados

É fato comum encontrar na doutrina ou mesmo nas leis municipais que tratam da TDC a afirmação de que ela só pode ser exercida em bem tombado. Esse posicionamento é fruto de uma abordagem muito simplória da legislação brasileira no que concerne a tutela do patrimônio cultural. Isso porque o texto da CF/88 nos leva a interpretação de que o bem cultural deve ser protegido a partir do momento que apresente os valores elencados no art. 216. Também, o próprio artigo referido prevê outras formas de acautelamento, não sendo a proteção uma exclusividade do tombamento.

Usando o exemplo trazido pelo promotor Marcos Paulo de Souza Miranda¹⁸³, ao analisar o voto proferido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais em Agravo de Instrumento nº 1.0183.06.120771-2/001, interposto nos Autos da Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público – MP, contra a demolição do prédio “Solar dos Lana” na Comarca de Conselheiro Lafaiete, interpreta-se a desnecessidade de tombamento para a tutela do bem.

O prédio em questão não era tombado e a demolição estava na iminência de ocorrer. Assim, o MP ingressou com a Ação Civil Pública (ACP), onde fora deferida a tutela liminar de preservação do bem. Dessa decisão, os Réus interpuseram Agravo de Instrumento perante o TJ/MG, alegando que não existe proteção legal a imóvel não tombado e não há competência do Judiciário para iniciar o processo de tombamento.

Na decisão sobre o recurso, fora confirmada a medida liminar, argumentando que o patrimônio histórico e cultural merece proteção independente do tombamento

¹⁸³ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **A desnecessidade do ato de tombamento para a preservação de bem dotado de valor cultural**. Revista Jurídica do Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Disponível em: <https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/182/desnecessidade%20ato%20tombamento_Miranda.pdf?sequence=1> Acesso em 29/04/14.

e que caso a proteção não fosse reconhecida inicialmente e acontecesse a demolição do bem, essa seria irreversível.

Analisando a decisão, Souza Miranda destaca dois pontos fundamentais: “a) a aplicação do princípio da prevenção na tutela do patrimônio cultural; b) o reconhecimento da existência de múltiplas formas de proteção aos bens culturais.”¹⁸⁴

Agir preventivamente é questão básica dentro da tutela dos bens culturais, especialmente no caso dos bens edificados, como se delimita esse estudo. Nenhuma ação posterior irá recuperar o imóvel demolido, nenhum valor pecuniário poderá compensá-lo, por isso a ação preventiva de vigilância do Poder Público é fundamental.

Mais uma vez repete-se que o bem é de interesse cultural quando portar os valores de referencialidade acostados no texto constitucional, e por isso só já passa a ser tutelado. O tombamento do bem é apenas ato formal, mas que não pode se sobrepor à própria preservação do bem.

E, por essas digressões, chega-se à conclusão de que vincular o uso da TDC apenas àqueles imóveis tombados é medida incompatível com a tutela dispensada ao patrimônio cultural. Até mesmo o próprio art. 35 do EC não fez qualquer exigência de que o instrumento fosse exercido em bens tombados ou somente nesses. Para a operacionalização daqueles imóveis que podem gerar potencial construtivo, prega-se o uso do zoneamento urbano e da elaboração de inventário sempre atualizado dos bens culturais do município, deixando a decisão daqueles casos omissos ao bel-prazer das deliberações do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.

3.1.6 Utilização conjunta com outros instrumentos

Com este trabalho pretende-se explorar o instrumento da Transferência do Direito de Construir, mas não se tem a intenção de afirmar que seja ele a solução

¹⁸⁴ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **A desnecessidade do ato de tombamento para a preservação de bem dotado de valor cultural**. Revista Jurídica do Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Disponível em: < https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/182/desnecessidade%20ato%20tombamento_Miranda.pdf?sequence=1 > Acesso em 29/04/14.

para todos os problemas naquilo que se refere à preservação do patrimônio cultural edificado.

Como já se discutiu no primeiro capítulo, a TDC é um instrumento que aliado a políticas públicas de gestão do patrimônio cultural contribuirá para uma forma mais efetiva de preservação.

Há casos em que a TDC, por certo, nem poderá ser aplicada, como naqueles imóveis que já possuem área construída superior ao índice de aproveitamento básico atualmente disposto na legislação, ou mesmo naqueles em que os proprietários não requererem o uso do instrumento, já que o seu uso não é compulsório. Por certo que casos assim sempre surgirão, mas atente-se lembrar de que a TDC é mais uma forma de preservação e não deve ser usada isoladamente.

Ela possui especial relevância porque traz compensações pecuniárias para o proprietário do imóvel, já que o bem cultural, em grande parte das vezes, é dotado de alto valor econômico e não raras vezes alvo de disputa no mercado imobiliário.

Assim, a sua utilização deve se dar juntamente com incentivos fiscais e econômicos, como a isenção total ou parcial do IPTU e do ITBI; o combate por parte do Poder Público do abandono desses imóveis, priorizando a preservação pelo uso, como dispõe a Convenção de Veneza¹⁸⁵; a sanção do Poder Público àqueles imóveis não utilizados ou subutilizados com a aplicação do IPTU progressivo no tempo e a consequente desapropriação, como dispõe o Estatuto da Cidade¹⁸⁶; as políticas de valorização do entorno dos bens de interesse cultural, aplicando e fiscalizando as limitações da vizinhança, a padronização de publicidade nas áreas consideradas de interesse cultural, entre outros.

É somente inserida dentro de uma política municipal organizada e concatenada de gestão do patrimônio cultural que a aplicação da TDC será eficiente para a preservação dos bens culturais edificados. Caso contrário, provavelmente

¹⁸⁵ A Carta de Veneza foi fruto do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos em 1964, e trata da conservação e restauro de monumentos e sítios, sendo que na parte inicial do art. 5º dispõe que “a conservação dos monumentos é sempre favorecida por sua destinação a uma função útil à sociedade”.

¹⁸⁶ Conforme o Estatuto da Cidade, um imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado poderá ter determinado o seu parcelamento, edificação ou utilização compulsória (art. 5º). Em caso de descumprimento poderá ser aplicado o IPTU progressivo no tempo, com majoração de alíquota por cinco anos (art. 7º) e por fim a desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública (art. 8º).

todo o esforço para regulamentá-la com a criação de uma lei específica se tornará letra morta de lei.

3.2 A utilização da TDC em Santa Maria - RS

3.2.1 Necessidade de adequação do PDDUA

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Santa Maria, como já observado no capítulo anterior, optou por tratar de forma conjunta a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir, ambos dentro do texto do art. 47.

Como já referido, a opção do legislador em abordar ambos os temas dentro do mesmo artigo não foi uma boa escolha, pois apenas reforça a confusão histórica havida entre os dois institutos.

Mesmo assim, para o tratamento específico da TDC, em lei municipal, faz-se necessária a adequação da lei do Plano Diretor, e nessa oportunidade poderia o legislador tratar dos dois assuntos de forma separada, ainda que dentro da mesma seção, somente em artigos diferenciados.

Dessa forma, poderia se editar o art. 47 – A, cuja função seria especificamente prever o instrumento da Transferência do Direito de Construir, com conceitos, casos de aplicação, a previsão da utilização em casos de doação do imóvel ao Poder Público e delegando a lei municipal específica a sua regulamentação.

Ainda, é necessária a reformulação do texto do artigo no que concerne a previsão da publicação de um Decreto do Executivo regulamentando a TDC, como já fora explicitado anteriormente, há necessidade de edição de Lei Ordinária e não de um Decreto, espécies normativas diferentes. Para o atendimento ao disposto na Lei Federal, faz-se necessária essa mudança.

3.2.2 Imprescindibilidade de redação de lei específica com a revogação expressa parcial da lei 3.999/96

A Lei 3999/96, como já exposto, trata da “Compensação pela redução da faculdade de construir”, o texto refere que a Transferência deverá ocorrer dentro da mesma zona de uso, o que acaba inviabilizando a TDC no caso de aplicação para o patrimônio cultural edificado. Isso porque a zona onde estão inseridos a maioria dos imóveis de interesse cultural do município de Santa Maria - Zona 2 – tem altos índices de adensamento e saturação de equipamentos urbanos o que é comum em regiões centrais. Possui também vários imóveis tombados ou mesmo de interesse de preservação e, por tal, com restrições também para a vizinhança dos imóveis, o que inviabiliza a incorporação do potencial ocioso nessa zona. O ideal é que sejam previstas novas zonas receptoras, avaliando a capacidade e ocupação dos equipamentos urbanos e as diretrizes de crescimento da cidade adotadas pelo PDDUA.

Da mesma forma, a previsão é de utilização apenas em imóveis tombados, o que, como já explorado, reduz intensivamente a possibilidade de utilização do instrumento já que o tombamento não deve ser a primeira ou única forma de proteção.

Da mesma forma prevê que a transferência se dê a qualquer título, o que vai de encontro à regulamentação do art. 35 do Estatuto da Cidade no sentido de alienação do potencial ou exercício em outro imóvel de mesma propriedade.

Dispõe ainda que a área a crescer será de, no máximo, 50% da área permitida pelo índice naquele local.

Prevê a desconsideração da área do imóvel tombado em caso de construção no mesmo terreno ou em terreno contíguo, isso em relação ao potencial a crescer. Parece bastante confusa a redação da lei neste ponto, já que a nova construção em imóvel tombado, seja no mesmo terreno ou em continuidade a ele, é medida bastante excepcional, devendo sempre ser analisada caso a caso pelos órgãos públicos responsáveis.

Assim, é imperioso concluir que, para a implementação da TDC em Santa Maria, de acordo com as disposições legais do EC, é necessária a revogação expressa parcial da Lei 3999/96 (art. 23 e 24), porque se encontra em desacordo

com a lei federal e com o próprio PDDUA do município, mesmo que se entenda que com a edição do PDDUA de Santa Maria em 2005, esses artigos foram revogados tacitamente.

3.3 Pontos fundamentais a serem observados na redação da lei específica

Ao final, após as considerações aqui desenvolvidas, recomendam-se alguns pontos fundamentais a serem observados na redação da lei municipal que tratará da TDC em Santa Maria.

Novamente, frise-se que os pontos a seguir elencados não são exaustivos, pois diante da dinamicidade dos instrumentos urbanísticos e das leis de ordenação do espaço urbano, podem demandar também a análise de outros aspectos; entretanto,, no momento, esses foram os pontos observados.

Da mesma forma, trata-se da propositura apenas como forma de preservação do patrimônio cultural edificado, como o objeto de estudo deste trabalho e do programa de pós-graduação dentro do qual foi desenvolvido. Por óbvio que a lei deverá tratar das outras aplicações do instrumento, igualmente de profunda relevância social.

Por fim, com base nessas recomendações, estruturou-se, minimamente o projeto de lei para a regulamentação da TDC em Santa Maria/RS.

3.3.1 Estabelecimento de conceito aos moldes do art. 35 do EC

Inicialmente, a legislação municipal necessita conceituar o instrumento da TDC, o que acaba por aproximar-se da redação do art. 35 do EC. Com essa conceituação, deverão ser apresentadas as hipóteses de aplicação da TDC, que se vinculam diretamente aos incisos do art. 35, lembrando que o município não pode criar novas possibilidades de aplicação, somente detalhar os casos previstos na lei federal.

Da mesma forma, é preciso disciplinar se a TDC poderá ser utilizada em imóveis particulares e também públicos, já que algumas legislações não preveem o uso do instrumento nestes últimos. No entanto, defende-se que o benefício deva ser previsto também para esses, visto que muitos desses bens carecem de manutenções, restauros, etc... Se a utilização da TDC não for permitida, as obras serão custeadas pelo dinheiro público, enquanto que poderiam ser financiadas com a venda do próprio potencial construtivo ocioso. A única ressalva considerada é que para essa categoria de bens, todo o dinheiro auferido com a venda de potencial construtivo deverá estar ligado à preservação e restauração daquele imóvel e em caso de saldo de valores, que sejam depositados em um Fundo Municipal específico. Ressalte-se que o imóvel público poderá ser de titularidade do Município, Estado ou da União.

A forma como se dará a transferência, se apenas total ou também parcial, deve constar da lei municipal, observando-se aqui que a permissão apenas para transferência total de potencial pode ser um empecilho para o próprio instrumento, visto que é preciso prever que, em alguns imóveis, o potencial construtivo gerado será bastante elevado, o que dificulta a sua transferência total para outro imóvel, que talvez nem tenha capacidade para recebê-lo. Devido a isso, aconselha-se a autorização das duas formas de transferência de potencial.

3.3.2 Estabelecimento de zonas geradoras e receptoras

É fundamental, para o bom desenvolvimento do instrumento, que seja determinado, já na lei municipal específica, aquelas zonas ou imóveis geradores do potencial construtivo e as zonas receptoras desse potencial, mesmo com a possibilidade de análise de casos omissos.

Os imóveis geradores de potencial poderão ser identificados por meio de zoneamento, conforme já delimitado na LUOS pela Zona 2, o centro histórico do município. Vale ressaltar que nem todos os imóveis enquadrados nessa zona são passíveis de utilizar-se do instrumento, assim como bens localizados em outras zonas também podem beneficiar-se.

Assim, mesmo com o zoneamento, é indispensável para o município manejar instrumento a fim de catalogar os bens passíveis de geração de potencial construtivo, que pode ser feito por meio de um inventário do patrimônio histórico e cultural do município, indispensável também para as políticas públicas locais.

É fundamental que seja determinado, na lei, quais áreas do município serão receptoras do potencial construtivo, lembrando sempre a importância do planejamento urbano. Assim é indispensável questionar se a área que irá receber o potencial adicional possui infraestrutura urbana para receber mais pessoas. Tem um sistema viário eficiente? Coleta de resíduos? Rede de abastecimento de água, energia, esgotamento sanitário? Áreas de lazer? Escolas? Equipamentos de saúde e segurança, dentre outros? Essas são perguntas muito básicas ao determinar a zona que irá receber um adensamento populacional que precisa ser planejado preventivamente e monitorado constantemente, sob pena de tornar-se um novo problema para o município.

Assim, essa escolha deverá acontecer já no momento de edição da Lei específica, tendo em vista aquelas diretrizes de crescimento da cidade que foram entabuladas no PDDUA municipal.

Também, nas áreas receptoras, é necessário, além de prevê-las, nominar o índice máximo a agregar permitido, ou seja, o quanto se poderá, construir ultrapassando o índice de aproveitamento daquela zona. E ressalte-se que essa não é uma modalidade da Outorga Onerosa do Direito de Construir, mas sim uma concessão do Poder Público àqueles que fazem parte da logística de aplicação da TDC, comprando o potencial construtivo gerado e podendo aplicá-lo como acréscimo de construção em outra área. Veja que a escolha da zona receptora tem também interesses do próprio município, que pode induzir o crescimento de determinada região que, por exemplo, possui adequados equipamentos urbanos, porém subutilizados, em detrimento de outras zonas já saturadas ou em vias de saturação.

Para Santa Maria, pode ser uma solução seguir os mesmos índices a agregar e zonas previstos no Anexo 6 da LUOS (Anexo F) para os casos de Outorga Onerosa.

3.3.3 Forma de cálculo do potencial construtivo ocioso e a transferir

A forma de cálculo do potencial construtivo do terreno será feita multiplicando-se a área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento básico para a zona. Dessa forma, obtém-se aquilo que a legislação permite construir no terreno.

Do valor obtido com a multiplicação, deve se subtrair a área construída. A fonte utilizada para levantar a área construída no terreno deve ser a mais fidedigna possível, visto que não é incomum o fato de erguerem-se novas construções ou ampliação da existente sem a devida averbação no Ofício do Registro de Imóveis, muito menos no setor municipal competente. Talvez a vistoria do imóvel seja uma solução eficiente, com vistas a solucionar casos de fraude, mas depende de disponibilidade de recursos técnicos e de pessoal do Município.

Da diferença entre o cálculo da área “permitida” para a construção e a edificada no terreno chega-se ao potencial construtivo ocioso no imóvel.

Além disso, o cálculo da área a ser transferida é obtido por nova fórmula, que pode considerar dados do imóvel receptor, valor venal do bem, entre outros que dependem da análise da área técnica competente, afeita aos urbanistas e geógrafos, portanto, não abarcada neste trabalho.

3.3.4 Monitoramento constante dos impactos na infraestrutura urbana

O monitoramento constante dos impactos da infraestrutura urbana é medida fundamental, já que se mal utilizada, a transferência de potencial pode gerar sérios problemas na estrutura urbana do município.

Por exemplo, uma zona receptora inicialmente determinada pode chegar à saturação muito rapidamente, o que impõe ao Município a mudança na legislação, não mais permitindo acréscimo de potencial naquele local.

E a forma de se saber sobre a saturação ou outros impactos negativos é o acompanhamento constante das condições de equipamentos viários, abastecimento de água, entre outros.

Por isso, além da necessidade de previsão legal, é preciso que o Poder Público faça um acompanhamento detalhado da utilização do instrumento, com o

mapeamento das transferências por zona, atentando para a capacidade máxima de demanda da infraestrutura urbana disponível em função do adensamento gerado.

3.3.5 Procedimento administrativo para a concessão e transferência do potencial construtivo

O procedimento administrativo para a concessão e transferência deve estar claramente previsto na legislação municipal, a fim de trazer transparência ao uso do instrumento. Assim, também devem estar discriminados, na legislação, os órgãos municipais competentes para a análise do processo administrativo.

Em Santa Maria, a incumbência será do Instituto de Planejamento¹⁸⁷, cujas competências incluem a aplicação da transferência do direito de construir (art. 3º, XII).

A sugestão é que a transferência se dê em duas etapas, a exemplo da legislação da cidade de Curitiba, onde primeiramente o proprietário encaminha o pedido da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo e, somente após a expedição desta irá fazer o pedido de transferência desse potencial, aí apresentando as características do imóvel receptor.

Na primeira fase, o proprietário do imóvel submete-se a todos os requisitos exigidos na lei específica, como a comprovação do bom estado de preservação do imóvel, por exemplo. Preenchendo todos os requisitos ele obtém a Certidão que comprova a titularidade do potencial construtivo e parte a procura de um comprador¹⁸⁸. Esse processo traz maior segurança para aquele que vende e para quem compra o potencial, pois há a indicação oficial do órgão público que o

¹⁸⁷ O Instituto de Planejamento é nova denominação dada ao antigo Escritório da Cidade, autarquia municipal criada em 2005 pela Lei 4.875/2005. A mudança no nome se deu em função da Reforma Administrativa prevista na lei nº 5.769/2013. No momento a autarquia utiliza-se da mesma legislação que criou o Escritório da Cidade em 2005, enquanto não é aprovada legislação específica.

¹⁸⁸ Há também a possibilidade de realização de leilão para a compra e venda de potencial construtivo, a exemplo do que acontece em alguns casos da outorga onerosa do direito de construir. No entanto, não se sabe qual será a demanda de compra e venda de potencial em Santa Maria, visto que trata-se de um direito do proprietário mas que ele pode optar por não utilizar. Assim, se o fluxo de venda for pequeno a realização do leilão pode apenas ser um ônus e atrasar as transações.

proprietário tem potencial a transferir, pois o seu imóvel preenche todas as formalidades expostas pela lei.

Num segundo momento, para operar-se a transferência, serão analisadas as características do imóvel que recebe o potencial. Como se trata de um procedimento complexo, a divisão em duas fases também simplifica a documentação a ser apresentada, primeiramente só atinente ao imóvel gerador e, depois, ao imóvel receptor. Essa clareza e simplicidade dos procedimentos é de fundamental importância, a fim de evitar-se que a burocracia entrave a transferência.

As informações atinentes à transferência devem estar disponíveis em local de acesso público, como em meio eletrônico, e precisam ser divulgadas e explicadas, por meio de mídias, diretamente aos proprietários, etc. Por exemplo, os requerimentos que devem ser apresentados junto com o restante da documentação devem ser disponibilizados no endereço eletrônico do IPLAN-SM, podendo ser elaboradas cartilhas explicativas sobre o assunto, entre outras ações que simplifiquem o procedimento.

Também, é importante que o Município mantenha cadastro atualizado dos imóveis geradores de potencial construtivo, facilitando a sua comercialização, assim como deve manter registro das transferências realizadas, com os potenciais transferidos e recebidos, vinculados ao respectivo imóvel.

Da mesma forma, é preciso pensar-se na possibilidade de transferência de titularidade da Certidão de Potencial Construtivo, já que se houver venda do imóvel, depois da Concessão da Certidão de Potencial Construtivo, essa deverá ser transferida ao novo proprietário, porque o instrumento está vinculado ao bem cultural.

3.3.6 Vinculação ao bom estado de conservação do bem cultural ou a sua restauração

A vinculação direta da utilização da TDC à restauração ou conservação do próprio bem gerador de potencial construtivo é medida que dá sentido ao próprio instrumento.

Se a maioria das degradações dos bens imóveis é justificada por particulares e Poder Público devido à falta de recursos e investimentos financeiros, a TDC pode

funcionar como forma de financiamento para obras de restauro e conservação do próprio bem. E mesmo que todo o valor auferido com a venda de potencial seja utilizado em obras no imóvel, o proprietário será beneficiado, já que as obras promovem a valorização imobiliária de sua propriedade.

Assim, entende-se que a autorização para a TDC deve estar condicionada à apresentação de Laudo que ateste as boas condições do imóvel, o qual é fornecido por órgão municipal responsável pela preservação do patrimônio cultural. Caso o imóvel esteja em perfeitas condições, poderá o proprietário utilizar-se da TDC como um verdadeiro benefício.

Em caso de o bem necessitar de obras de restauração ou manutenção, a utilização do instrumento estaria condicionada aos projetos e cronograma das obras, com possibilidade de autorização parcial para a venda de potencial construtivo no início das obras e conforme o andamento das mesmas.

Situação peculiar pode ser aplicada aos imóveis públicos, onde o valor auferido com a venda de potencial construtivo seria usado exclusivamente para o restauro e, naqueles casos onde a obra não é necessária, o valor integraria o Fundo Municipal referido anteriormente. Essa aplicação, a exemplo do que acontece em Curitiba, é uma forma de manejar a sustentabilidade econômica dos próprios bens.

3.3.7 Criação de um Fundo Municipal específico para o patrimônio cultural

O Fundo Municipal para o patrimônio cultural¹⁸⁹ é uma forma de garantir que os recursos auferidos (com a TDC no caso do art. 35, II) serão aplicados com a finalidade exclusiva de proteção do patrimônio cultural. O referido fundo teria como recursos, principalmente, aqueles recebidos com a venda de potencial construtivo ocioso de imóveis públicos.

A importância desse Fundo Municipal se dá porque discrimina valores para destinação específica ao patrimônio cultural, evitando a disputa por outras fontes de receita.

¹⁸⁹ Informações preliminares dão conta que está prevista a criação do Fundo Municipal do Patrimônio Cultural na nova legislação destinada a proteção do Patrimônio Cultural do Município de Santa Maria que se encontra em fase de elaboração técnica.

Seria formado, ainda, por valores arrecadados com aplicações de multas previstas nas penalidades em caso de prejuízos ao patrimônio cultural. Da mesma forma, pode incorporar doações de particulares, empresas, obrigações pecuniárias que compõem os Termos de Ajustamento de Conduta, entre outros.

3.3.8 Obrigatoriedade da averbação na matrícula do imóvel, com a observação de preservação do bem cultural

É imprescindível que seja prevista a averbação da TDC junto à matrícula dos imóveis - gerador e receptor - com a previsão, ainda, de preservação do bem cultural junto ao imóvel doador.

Isso porque não há como garantir a publicidade do ato com a devida fé pública a não ser pela averbação junto à matrícula do imóvel, perante o Ofício de Registro de Imóveis. Tal medida visa à segurança das relações jurídicas, preservando os direitos de terceiros de boa-fé em caso de venda de qualquer um dos bens envolvidos na transferência.

3.3.9 Previsões específicas nas Operações Urbanas Consorciadas

As operações urbanas consorciadas estão previstas no art. 46 e seguintes do PDDUA de Santa Maria. Nesse caso excepcional, onde há uma série de intervenções em medidas urbanísticas, é necessário que a lei específica que a instituir trate das normas da TDC para o caso específico.

Assim, a lei aqui proposta aplica-se apenas para a TDC em situações normais, podendo sofrer alterações no caso das Operações Urbanas Consorciadas.

3.3.10 Espaço para análise de casos omissos

Por certo que aparecerão casos que fogem das disposições legais, isso é sempre previsível dentro da dinamicidade das operações urbanísticas. Por tal, é

necessário reservar a tais casos a possibilidade de uma análise particular, por intermédio dos órgãos municipais responsáveis pela aplicação e fiscalização da TDC.

3.4 A elaboração do Produto Final: estruturação parcial de uma minuta de Projeto de Legislação

O Produto final a ser desenvolvido com este trabalho consiste na minuta de Projeto de Lei específica para a TDC em Santa Maria/RS, como se defendeu ao longo do estudo.

A legislação em questão é fundamental para a utilização da TDC em Santa Maria/RS, pois é a responsável pela regulamentação de todos os requisitos para a transferência de potencial construtivo.

No entanto, como limitação técnica, fora desenvolvido apenas naquelas questões atinentes à abordagem jurídica do instrumento, merecendo complementação de outras áreas do estudo, como é o caso do urbanismo, tendo em vista o caráter interdisciplinar do instituto.

Assim, fora elaborada a minuta de projeto de lei ordinária. A iniciativa da lei, segundo o art. 82 da Lei Orgânica do Município¹⁹⁰, é de qualquer membro da Câmara de Vereadores, do Prefeito Municipal ou de qualquer cidadão. Para projetos de iniciativa popular, será exigido o mínimo de 5% (cinco por cento) do eleitorado com indicação dos assinantes mediante número de título eleitoral (art. 82, § 3º).

Dessa forma, após as necessárias complementações e estudos técnicos do IPLAN-SM, a legislação poderá ser encaminhada para a tramitação legal, e após a aprovação Santa Maria passará a contar com este importante aliado nas questões da preservação de seus bens culturais edificados: a Transferência do Direito de Construir.

¹⁹⁰ SANTA MARIA. **Lei Orgânica do Município**. Disponível em:< http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lom/Lei_Organica_do_municipio.pdf> Acesso em 29/04/14.

CONCLUSÃO

A proposição inicial deste trabalho sempre esteve ligada à necessidade de estudos, principalmente na área jurídica, voltados para as questões do patrimônio cultural brasileiro. Diante de uma infinidade de temas para pesquisa, resolveu-se trabalhar, especificamente, com o instrumento de direito urbanístico intitulado Transferência do Direito de Construir, numa proposição de sua utilização na cidade de Santa Maria/RS.

Há inúmeras questões relevantes dentro da escolha deste tema, seja pela preocupação com a proteção da categoria de bens culturais edificados, porque estão inseridos dentro de um mercado imobiliário em período de ascensão e assim dotados de elevado valor econômico; seja pela discussão a respeito da necessidade de atrelarem-se às políticas municipais desenvolvidas na seara de planejamento urbano, com aquelas desenvolvidas pelas Secretarias Municipais de Cultura; ou ainda pela peculiaridade da TDC trazer ao proprietário compensação econômica direta - com a venda de potencial construtivo ocioso, ou mesmo indireta, fazendo as vezes de uma financiadora das obras de conservação ou restauro do bem, com a consequente valorização imobiliária do imóvel.

Inicialmente, é importante referir que este estudo tratou apenas de um instrumento em especial. No entanto, as políticas voltadas para o patrimônio cultural, sejam desenvolvidas na seara federal, estadual ou municipal, devem abarcar uma gama de instrumentos de proteção e gestão, em ações cujo intuito final é a proteção dos bens culturais. Por óbvio que a aplicação da TDC de forma isolada certamente não resultará em uma proteção efetiva, trata-se de uma forma de financiar as próprias obras no imóvel, com a venda de potencial ocioso e também trazer benefícios ao proprietário com a venda do potencial, possibilitando a sustentabilidade econômica do patrimônio cultural edificado, fundamental para a sua sobrevivência.

Como instrumento urbanístico voltado também para a proteção do patrimônio cultural, a TDC nos ressalta uma situação nem sempre percebida pelos municípios, o distanciamento das ações municipais desenvolvidas na seara do planejamento urbano do município daquelas desenvolvidas dentro das Secretarias Municipais de

Cultura. É fundamental para o tratamento daquilo que se refere aos bens culturais edificados que haja uma intersecção entre essas políticas. Os bens culturais edificados são o próprio suporte material do direito à cultura, assegurado pela CF/88, assim como fazem parte do ordenamento urbano do município, sendo fundamental que possuam tratamento diferenciado dentro do planejamento urbano municipal. Assim, pode-se afirmar que é fundamental para a sobrevivência do patrimônio cultural edificado que haja consonância entre essas duas frentes de atuação no município: cultura e planejamento urbano.

Somado a isso, para que TDC tenha um resultado positivo como instrumento de proteção capaz de contribuir para a justa distribuição dos ônus de proteção do patrimônio cultural, é fundamental o papel do mercado imobiliário ou construtivo, na medida em que será o responsável por absorver o potencial ocioso a transferir. Logo, aquele que sempre fora tratado como “vilão” para a proteção do patrimônio edificado tem papel fundamental para o sucesso desse instrumento de proteção.

No tocante à implementação da TDC em Santa Maria ou mesmo em qualquer outro município, considera-se fundamental o estudo interdisciplinar aprofundado de sua legislação urbanística e cultural vigente. Isso porque a TDC deve ser uma extensão das políticas urbanas e culturais e não algo distanciado da realidade local. O que se pode ver, em muitas legislações de outras cidades é que no intuito de regulamentar o instrumento, e tendo consciência de que se trata de uma regulamentação bastante complexa, acabam sendo reproduzidas as legislações de outros municípios, geralmente grandes centros urbanos referenciais. Isso implica um total desuso da lei que não reflete a realidade local.

Por isso, em razão da TDC ter sofrido regulamentação mínima, apenas das questões gerais, dentro da Lei Federal, é muito importante estudá-la em outros ordenamentos municipais, conhecendo as várias feições dadas ao instrumento.

Pelo estudo da legislação urbanística de Santa Maria, principalmente seu PDDUA, concluiu-se que apesar de possuir previsão específica de utilização do instrumento, o Plano Diretor não é suficiente para garantir a sua aplicação. Isso porque, além do PDDUA, a Lei Federal exige a regulamentação por lei específica. A LUOS não trata do instrumento e não existe qualquer outra lei municipal responsável por fazê-lo.

Como previsão do PDDUA, seria editado um Decreto regulamentador. Com a análise do art. 35 do EC, conclui-se que a regulamentação deve se dar por uma lei

ordinária, espécie normativa diferente do Decreto Executivo. A análise da legislação de outras cidades demonstrou que em muitos casos a regulamentação se dá através da própria lei que trata do uso do solo urbano, dependendo de um Decreto apenas para o tratamento dos trâmites administrativos da concessão. No entanto, é pela lei que se definem imóveis doadores e receptores de potencial, índices a serem observados, zonas, condições da transferência, entre outros.

No caso de Santa Maria, propôs-se a readequação do artigo do PDDUA que trata do instrumento, apenas com o fim de separá-lo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, já que ambos são tratados no mesmo artigo, para dar mais clareza à redação da lei e evitar confusões entre os dois instrumentos. Assim como prever a edição de Lei Ordinária Municipal específica, ao invés de um Decreto.

Para, enfim, incorporar o instrumento ao ordenamento municipal, será necessária a edição da lei, que precisa atender algumas proposições mínimas a exemplo de outras cidades.

É importante redigir a legislação da forma mais abrangente e clara possível, a fim de que sejam evitados casos que fujam a sua aplicação e que seja dado conhecimento à população em geral dos casos e forma de uso.

É fundamental tratar de forma didática a sistemática da lei para os interessados, seja para o mercado da construção civil ou mesmo particulares proprietários dos bens geradores de potencial. Essa informação pode se dar por meios de comunicação oficiais da prefeitura, material impresso e até mesmo reuniões diretas aos interessados.

O conhecimento do tema, dos casos de aplicação, forma de transferência, trâmite administrativo para a transferência fazem parte do sucesso ou não da aplicação do instrumento e do alcance da efetividade esperada nos casos de preservação do patrimônio cultural.

Deixe-se registrado que é preciso avançar também dentro de algumas particularidades específicas para a proteção do patrimônio cultural do município de Santa Maria, como a catalogação oficial de todos os bens de interesse cultural da cidade, por meio de um inventário cultural geral. A reestruturação do COMPHIC-SM e a edição de nova legislação sobre a proteção do patrimônio cultural da cidade.

Em suma, é preciso olhar para o patrimônio cultural de Santa Maria, de forma geral, e estabelecer políticas capazes de garantir a máxima proteção aos bens culturais do município.

A legislação municipal responsável por tratar do patrimônio cultural de Santa Maria está defasada, não reflete o que hoje se entende e defende como políticas para o patrimônio cultural. A começar pela própria definição do patrimônio cultural do município, a previsão apenas do tombamento como meio de proteção, a representação dos membros integrantes do COMPHIC-SM e a sua forma e poderes de atuação. Por sorte, nova legislação já está sendo elaborada, resta que seja submetida à tramitação legal para sua aprovação e que isso se dê o mais breve possível.

Também, depreende-se que Santa Maria não conhece seu patrimônio cultural. Com o extravio do livro Tombo, é possível apontar em pesquisa na legislação municipal alguns bens tombados definitiva ou provisoriamente ou outros considerados de interesse cultural. Viu-se que os bens mais protegidos são os inseridos na zona 2 do zoneamento urbano municipal, o centro histórico, na medida que qualquer licença solicitada para esta zona deve passar pelo crivo do IPLAN que, ao deparar-se com a demolição ou descaracterização de um bem de interesse cultural, pode literalmente “salvá-lo”. Fora dessa zona, qualquer outro bem cultural edificado pode ser demolido sem que o Poder Público tome qualquer conhecimento. Essa situação é, no mínimo, assustadora, como a cidade não possui uma inventariação de seus bens culturais? Como preservar o que não se conhece? Como proteger o desconhecido? Essa catalogação, que deverá ser providenciada por um inventário cultural dos bens edificados de interesse cultural no município de Santa Maria, em conclusão é a medida mais urgente na cidade no que se refere a proteção do patrimônio cultural edificado.

Precisa ser providenciada até mesmo para o uso da TDC, já que facilitaria o trabalho de aplicação do instrumento, na medida em que já estariam estabelecidos os imóveis passíveis de sua utilização.

Junto com a nova lei de proteção do patrimônio cultural e o inventário dos bens culturais edificados, surge a extrema necessidade de reestruturação do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria, que possui funções fundamentais dentro do processo de proteção. Acredita-se que a reestruturação deva ser iniciada pela nova composição que deve atender a maior representatividade de toda a sociedade. Além disso, é preciso que seja munido de poderes deliberativos e não apenas consultivos. É preciso dar poder real a representação da sociedade, materializada pelo COMPHIC, para tratar das questões

do patrimônio cultural do município, caso contrário não haveria necessidade de sua existência, seria facilmente substituído por alguns servidores municipais encarregados de funções atribuídas por superiores.

O COMPHIC precisa ter poder para decidir, sem ver suas recomendações reformadas por flagrantes interesses político-partidários. Mais ainda, precisa ter estrutura física e de pessoal. Hoje o Conselho não possui uma sede, nem mesmo para armazenamento de documentos que ficam sob a guarda de seu próprio presidente. Junto com a estrutura física, a estrutura de pessoal é fundamental para agilizar questões de trato administrativo, bem como estabelecer um canal de comunicação com a comunidade, até então inexistente. Não há, atualmente, nem mesmo um contato telefônico, que é fundamental, podendo operar como um “disque-denúncia”, aproximando o Conselho da própria comunidade.

Essas ações básicas são fundamentais para que Santa Maria comece a tratar de forma consolidada das questões referentes ao patrimônio cultural. Na elaboração deste trabalho, sempre se teve real consciência de que a proteção do patrimônio cultural na cidade ainda é muito incipiente, mas mesmo assim optou-se pelo tratamento de um tema mais complexo para a proteção do patrimônio cultural, com o intuito de “dar o primeiro passo”, mas sabendo que as limitações ainda são grandes e as ações são necessárias.

O estudo jurídico sobre a TDC, aqui desenvolvido, pretendeu contribuir, dentro das limitações enfrentadas, com a implementação da TDC em Santa Maria, para que talvez, a partir dela, sejam expostas outras questões como a falta de um inventário cultural, as limitações do COMPHIC para o exercício de suas atividades, a defasagem da lei municipal sobre o patrimônio cultural, a possibilidade de utilizar os recursos da venda de potencial para o restauro dos imóveis de interesse cultural, a necessidade de articulação entre as políticas desenvolvidas pelo IPLAN com aquelas da Secretaria Municipal de Cultura.

Almeja-se que estas mudanças fundamentais sejam operadas o mais breve possível, assim como que as discussões iniciadas aqui sobre a TDC possam, realmente, contribuir para a formação da Lei Municipal específica, institucionalizando o instrumento para que seja alcançada a tutela de todos os bens culturais edificados que fazem parte do patrimônio cultural de Santa Maria/RS.

REFERÊNCIAS

ALOCHIO, Luiz Henrique Antunes. **O direito do urbanismo e a transferência do direito de construir: requisitos de limitação nas leis locais.** Disponível em: < file:///C:/Users/USER/Downloads/2543-9271-1-PB%20(2).pdf> Acesso em 25/02/2014.

_____. **Do Solo Criado.** Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2005.

BISPO, Mariana Nascimento. **Políticas públicas e o patrimônio histórico: das primeiras ações a economia da cultura.** Disponível em: < http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/contemporanea/article/view/1253> Acesso em 15/05/2013.

BELÉM, João. **História do Município de Santa Maria 1797/1933.** 3ª ed. Santa Maria: Ed. da UFSM, 2000.

BELO HORIZONTE. **Decreto 15.254 de 04 de julho de 2013.** Disponível em:< http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=1102978> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996.** Disponível em:< file:///C:/Users/USER/Downloads/Lei_7165_96_Plano_Diretor%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996.** Disponível em:< file:///C:/Users/USER/Downloads/Lei_7166_96_Normas_Condicoes_Parcelamento_Ocupacao_Usos_Solo.pdf> Acesso em 29/04/14.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 29/04/2014.

_____. **Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm Acesso em 29/0/2014.

_____. **Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm > Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm > Acesso em 29/04/14.

CALABRE, Lia. **Políticas Culturais no Brasil: balanço e perspectivas.** Disponível em: < <http://www.gestaocultural.org.br/pdf/Lia%20-%20Pol%C3%ADticas%20Culturais%20no%20Brasil%20balan%C3%A7o%20e%20perspectivas.pdf> > Acesso em: 16/05/2013.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

CAVEDON, Fernanda de Salles. **Função Social e ambiental da propriedade.** Florianópolis: Visualbooks, 2003.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio.** Disponível em: < http://books.google.com.br/books?id=lmD_mGVBTEC&printsec=frontcover&dq=fran%C3%A7oise+choay&hl=pt-BR&sa=X&ei=mim2UcS-NNWo4AObwoDwCA&ved=0CC8Q6AEwAA > Acesso em 10/06/2013.

CUREAU, Sandra *et al.*(Coord.). **Olhar multidisciplinar sobre a efetividade da proteção do patrimônio cultural.** Belo Horizonte: Fórum, 2011.

CURITIBA. **Decreto 1.590/2011.** Disponível em: < [file:///C:/Users/USER/Downloads/D103_002_BR%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/D103_002_BR%20(1).pdf) > Acesso em 29/04/14.

GAIO, Daniel. **A função social da propriedade urbana na constituição brasileira e a proteção dos valores ambientais.** Revista General de Derecho Constitucional, nº 18, ano 2014.

GAIO, Daniel. **O Patrimônio Cultural e seu conteúdo essencial.** Revista da Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre. Gráfica e Editora RJR Ltda, n. 16, dez., 2002.

_____. **Lei nº 6337/1982.** Disponível em: < <http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00094496.pdf> > Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 9800 de 03 de janeiro de 2000.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00084664.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 9801 de 03 de janeiro de 2000.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00084666.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 9803 de 03 de janeiro de 2000.** Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00087303.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 11266 de 16 de dezembro de 2004.** Disponível em: <[file:///C:/Users/USER/Downloads/D31_001_BR%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/D31_001_BR%20(1).pdf)> Acesso em 29/04/14.

DIAS, Maria Tereza Fonseca Dias; PAIVA, Carlos Magno de Souza. **Direito e proteção do Patrimônio Cultural imóvel.** Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010.

FERNANDES, Edésio. **Avaliando o estatuto da cidade.** *In:* II Congresso brasileiro de direito urbanístico: Avaliando o estatuto da cidade. Porto Alegre: Editora Evangraf, 2002.

FINGER, A. E. **Vilas Ferroviárias no Brasil: Os casos de Paranapiacaba em São Paulo e da Vila Belga no Rio Grande do Sul.** 2009. 166 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

GASPARINI, Audrey. **Tombamento e direito de construir.** Belo Horizonte: Fórum, 2005.

GUIMARAENS, Maria Etelvina B.. **Instrumentos de proteção do patrimônio cultural.** *In:* II Congresso brasileiro de direito urbanístico: Avaliando o estatuto da cidade. Porto Alegre: Editora Evangraf, 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção – 2011.** Disponível em:<ftp://ftp.ibge.gov.br/Industria_da_Construcao/Pesquisa_Anual_da_Industria_da_Construcao/2011/PAIC2011.pdf> Acesso em 29/04/14.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do trabalho científico.** São Paulo : Atlas, 1992.

LARAIA, Roque de Barros. **Cultura um conceito antropológico**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos**. 1. Ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

MANZATO, Maria Cristina Biazão. **A Transferência do Direito de Construir como forma de indenização ao proprietário de bem tombado**. Disponível em: <<http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/4332>>. Acesso em: 16/08/2013.

MEIRA, Ana Lúcia Goelzer. **Políticas públicas e gestão do patrimônio histórico**. Disponível em: < http://www.ufpel.tche.br/ich/ndh/downloads/historia_em_revista_10_ana_meira.pdf > Acesso em 15/05/2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 10 ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

_____. **Direito Municipal Brasileiro**. 16. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **A desnecessidade do ato de tombamento para a preservação de bem dotado de valor cultural**. Revista Jurídica do Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Disponível em: <https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/182/desnecessidade%20ato%20tombamento_Miranda.pdf?sequence=1 > Acesso em 29/04/14.

_____. **O Estatuto da Cidade e os novos instrumentos urbanísticos de proteção ao Patrimônio Cultural**. In: José Eduardo Ramos Rodrigues e Marcos Paulo de Souza Miranda. Estudos de Direito do Patrimônio Cultural. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2012.

MUKAI, Toshio. **Temas atuais de direito urbanístico e ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

OLIVEIRA, Rafael Escobar de. **Sustentabilidade econômica no patrimônio histórico arquitetônico**. 2013. 64f. Monografia (graduação em Direito)- Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2013.

PADOIN, Maria Medianeira. **A Viação Férrea e o desenvolvimento do comércio e da indústria de Santa Maria.** In: Beatriz Teixeira Weber e José Iran Ribeiro (Org.). Nova História de Santa Maria: Contribuições Recentes. Santa Maria: [s.n.], 2010.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípio da Concentração.** Disponível em:< http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINC%C3%8DPIO_DA_CONCENTRA%C3%87%C3%83O_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf> Acesso em 29/04/14.

PELOTAS. **Lei nº 5.502 de 11 de setembro de 2008.** Disponível em:< http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_iii_plano_diretor/arquivos/lei_5502.pdf> Acesso em 29/04/14.

PEREIRO, Xerardo. **Patrimônio cultural: o casamento entre patrimônio e cultura.** Disponível em: < http://home.utad.pt/~xperez/ficheiros/publicacoes/patrimonio_cultural/Patrimonio_Cultural.pdf> Acesso em 08/01/2013.

PINTO, Victor Carvalho. **Direito urbanístico: plano diretor e direito de propriedade.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

PIRES, Maria Coeli Simões. **Direito Urbanístico, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural.** In: Maria Tereza Fonseca Dias e Carlos Magno de Souza Paiva (Coord.). Direito e proteção do Patrimônio Cultural Imóvel. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 18.432 de 23 de outubro de 2013.** Disponível em:< http://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/965_ce_81015_1.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Complementar nº 434/99 atualizada e compilada até a L.C. 667/11, incluindo a L.C. 646/10.** Disponível em:< http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=205> Acesso em 29/04/14.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE-PGM/PMPA, ESCOLA SUPERIOR DE DIREITO MUNICIPAL. **Avaliando o Estatuto da Cidade, II Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico.** Porto Alegre: Editora Evangraf, 2002.

RABELO, Cecília Nunes. **A proteção ao patrimônio cultural arquitetônico: um estudo comparado entre o tombamento e o instituto análogo presente na legislação portuguesa.** Disponível em: <<http://www.direitosculturais.com.br/ojs/index.php/articles/article/view/14>> Acesso em 15/05/2013.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima. **A proteção do patrimônio cultural. Competências constitucionais municipais e o direito de construir regulado pela Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).** Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/3160/a-protacao-do-patrimonio-cultural>> Acesso em 15 de outubro de 2011.

RODRIGUES, José Eduardo Ramos. **Aspectos polêmicos em torno do patrimônio cultural.** *In:* RODRIGUES, José Eduardo Ramos; MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. Estudos de direito do patrimônio cultural. Belo Horizonte: Fórum, 2012.

ROLNIK, Raquel. **Outorga onerosa e Transferência do Direito de Construir.** *In:* Letícia Marques Osório (Org.). Estatuto da cidade e reforma urbana. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.

SANTA MARIA. **Lei Municipal nº 3999, de 24/09/1996.** Disponível em: <file:///C:/Users/USER/Downloads/3912%20(1).pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Complementar nº 034 de 29 de dezembro de 2005.** Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lc_034_plano_diretor.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Complementar nº 072 de 04 de novembro de 2009.** Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lm_72_uso_solo.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Orgânica do Município.** Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/docs/leis/lom/Lei_Organica_do_municipio.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Decreto Executivo nº 030 de 11 de março de 2010.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2010/DE_030-10.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Decreto Executivo nº 137 de 18 de novembro de 2011.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2011/DE_137_2011_Altera_Decreto_30_10_tombamento_Palacio_Justica.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Decreto Executivo nº 105 de 21 de agosto de 2012.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2012/DE_105_12_Tombamento_Palacete_Batista_Seroni.pdf> Acesso em 2/04/14.

_____. **Decreto Executivo nº 133 de 24 de novembro de 2008.** Disponível em: <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/DE/2008/133_08.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4009 de 21 de outubro de 1996.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1996/4009.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4427 de 06 de junho de 2001.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2001/4427.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4708 de 11 de novembro de 2003.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2003/4708.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4809 de 28 de dezembro de 2004.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2004/4809.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 1952 de 15 de fevereiro de 1978.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1978/1952.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 3724 de 14 de dezembro de 1993.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1993/3724.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 3661 de 25 de junho de 1993.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1993/3661.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 3929 de 19 de dezembro de 1995.** Disponível em: <<http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/1995/3929.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4433 de 25 de junho de 2001.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2001/4433.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4583 de 19 de agosto de 2002.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4583.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4614 de 29 de outubro de 2002.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4614.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4615 de 29 de outubro de 2002.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4615.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4616 de 29 de outubro de 2002.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4616.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4617 de 29 de outubro de 2002.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4617.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 5005 de 12 de junho de 2007.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2007/5005.pdf>> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei Municipal nº 4506 de 09 de janeiro de 2002.** Disponível em: < <http://www.camara-sm.rs.gov.br/arquivos/legislacao/LM/2002/4506.pdf>> Acesso em 29/04/14.

SÃO PAULO. **Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.** Disponível em: < http://www2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desenvolvimentourbano/plano_diretor/integra/formato_do_arquivo.pdf> Acesso em 29/04/14.

_____. **Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.** Disponível em: < http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/planos_regionais/index.php?p=822> Acesso em 29/04/14.

SANTOS, Cecília Helena Godoy Rodrigues dos. **Patrimônio Cultural – Documentação e reflexão necessárias.** In: CUREAU, Sandra *et al.*(Coord.). Olhar multidisciplinar sobre a efetividade da proteção do patrimônio cultural. Belo Horizonte: Fórum, 2011, p. 250.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo.** 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

_____. **Direito Urbanístico Brasileiro.** São Paulo: Malheiros, 2006.

SOARES, Inês Virgínia Prado. **Direito ao (do) patrimônio cultural brasileiro.** Belo Horizonte: Fórum, 2009.

SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e proteção jurídica.** Porto Alegre: UE/Porto Alegre, 1999.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA. Pró-Reitoria de Pós Graduação e Pesquisa. **Estrutura e apresentação de monografias, dissertações e teses: MDT.** 8. ed. Santa Maria: Editora UFSM, 2012.

VADE MECUM: acadêmico de direito. Anne Joyce Angher (org.) 12. Ed. São Paulo: Rideel, 2011.

WEBER, Beatriz Teixeira; RIBEIRO, José Iran (*Orgs.*). **Nova História de Santa Maria: contribuições recentes.** Santa Maria: [s.n.], 2010.

WEBER, Beatriz Teixeira; RIBEIRO, José Iran (*Orgs.*). **Nova História de Santa Maria: outras contribuições recentes.** Santa Maria: Câmara Municipal de Vereadores, 2012.

APÊNDICE

APÊNDICE A – PRODUTO

PROJETO DE LEI N°..., de 2014

“Dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir”

Decreta/Sanciona:

Art. 1º. A aplicação da Transferência do Direito de Construir no município de Santa Maria/RS obedecerá ao disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município - PDDUA, Lei Complementar n° 034 de 29/12/2005, na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar n° 072 de 04/11/2009, bem como nesta lei.

Art. 2º. O proprietário de imóvel urbano, público ou privado, impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo previsto na LUOS, poderá exercer em outro local ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado, após prévia autorização do Poder Público Municipal, por intermédio do Instituto de Planejamento de Santa Maria – IPLAN-SM, quando o mesmo for considerado necessário para os fins de:

I – ...

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – ...

§ 1º O mesmo benefício poderá ser concedido ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I, II e III.

Art. 3º. Os imóveis geradores de potencial construtivo, que poderão ser objeto da Transferência do Direito de Construir são:

I – Para os casos previstos no inciso II do art. 2º desta lei, aqueles imóveis situados na Zona 2, conforme o Zoneamento Municipal, e desde que considerados de interesse cultural, ou, ainda, os considerados de interesse histórico e cultural, independentemente da zona em que estiverem situados, todos mediante análise do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria- COMPHIC-SM;

II- ...

III - ...

Art. 4º. Os proprietários de imóveis descritos no inciso I do artigo anterior, que optarem por utilizar o benefício da Transferência do Direito de Construir, ficarão obrigados à preservação do bem gerador de potencial construtivo.

Art. 5º. O Poder Público, por intermédio do IPLAN-SM, manterá cadastro atualizado dos imóveis geradores de potencial construtivo.

Art. 6º. No caso dos imóveis enquadrados no inciso I do artigo 3º, a concessão da Certidão de Potencial Construtivo depende de laudo prévio do COMPHIC-SM, atestando as boas condições do bem.

Art. 7º. Em caso de o imóvel não encontrar-se em boas condições, necessitando de obras de restauro ou conservação, a concessão da Certidão de Potencial Construtivo dependerá da apresentação de projeto para execução das obras, com cronograma físico-financeiro para sua execução, elaborado por arquiteto responsável.

Parágrafo único. Nesse caso, a Transferência de Potencial Construtivo poderá ser autorizada parcialmente em 40% para o início das obras e em duas parcelas até a conclusão da obra, sempre com o acompanhamento do IPLAN-SM e COMPHIC-SM, inclusive com a realização de vistorias.

Art. 8º. Os imóveis receptores da transferência do direito de construir são:

I – Os situados nas zonas que possuam Índice de Aproveitamento a Agregar previsto no Anexo 6 da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - ...

III - ...

Parágrafo único. Os imóveis que recebem potencial construtivo deverão atender todas as outras disposições e parâmetros da legislação urbanística vigente.

Art. 9º. O Potencial Construtivo ocioso do imóvel será calculado multiplicando a área do terreno em metros quadrados pelo índice de aproveitamento básico constante do Anexo 6 da LUOS e diminuindo-se desta operação a área construída do imóvel.

§ 1º Para os imóveis situados na Zona 2 definida na LUOS o índice de aproveitamento utilizável para o cálculo do potencial construtivo será de 4,5;

§ 2º Nas hipóteses em que houver variação do índice de aproveitamento básico em função do uso passível de instalação no imóvel, adotar-se-á, para o cálculo da TDC o índice mais elevado previsto no padrão urbanístico.

§ 3º A área construída no imóvel será aquela cadastrada junto ao setor de IPTU do município, não excluída a possibilidade de vistoria no imóvel para conferência.

Art. 10. O Potencial a transferir será calculado segundo a fórmula:

Art. 11. A Transferência do Direito de Construir deverá observar as seguintes disposições:

I – O potencial construtivo transferível poderá ser negociado, no todo ou em parte, para um ou mais imóveis receptores;

II – O potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo possível a realização de nova transferência;

III – O Município, por intermédio do IPLAN-SM, manterá cadastro de todas as transferências realizadas, com a discriminação de imóveis geradores e receptores, bem como dos potenciais transferidos e recebidos.

Art. 12. Os impactos suportados na infraestrutura urbana com a utilização da TDC serão constantemente monitorados pelo IPLAN-SM.

Art. 13. Em caso de Operação Urbana Consorciada, a Transferência do Direito de Construir obedecerá ao disposto na lei que regulamentará este instrumento.

Art. 14. Deverão os proprietários dos imóveis gerador e receptor, obrigatoriamente, averbar no registro imobiliário competente, junto à matrícula do imóvel a Transferência do Potencial Construtivo.

Parágrafo único. Nos casos do inciso II do art. 2º desta lei, deverá constar na averbação a obrigatoriedade de proteção, preservação e conservação do bem por ser de interesse cultural.

Art. 15. A utilização do instrumento em imóveis públicos está condicionada à destinação dos valores auferidos com a venda de potencial para obras de restauro e conservação do próprio bem.

Parágrafo único. Em caso de o imóvel não demandar obras, ou o valor auferido com a venda de potencial construtivo superar os gastos com aquelas, o excedente será destinado ao Fundo Municipal do Patrimônio Cultural e será utilizado somente em outras ações referentes ao Patrimônio Cultural no município.

Art. 16. O procedimento administrativo para a utilização da TDC abrangerá duas etapas: a Concessão de Potencial Construtivo e a Transferência de Potencial Construtivo, ambas a cargo do Instituto de Planejamento de Santa Maria – IPLAN-SM.

Art. 17. A Certidão de Concessão de Potencial Construtivo será requerida diretamente pelo proprietário do imóvel ao IPLAN-SM, instruída com os seguintes documentos:

I – requerimento de Certidão de Concessão de Potencial Construtivo devidamente preenchida e assinada pelo proprietário do imóvel, ou por procurador munido de procuração específica por instrumento público;

II – matrícula atualizada do imóvel que pretende gerar potencial construtivo, expedida em período não superior a 90 (noventa) dias;

Parágrafo único. Em caso de imóvel enquadrado no inciso II do art. 2º, o procedimento deverá obedecer às disposições do art. 6º desta lei.

Art. 18. O requerimento será avaliado pelo IPLAN-SM e pela Procuradoria Jurídica do Município, se necessário e, se o imóvel preencher todos os requisitos desta lei será concedido o potencial construtivo e emitida Certidão correspondente.

Art. 19. Em caso de alienação do imóvel objeto da Concessão de Potencial Construtivo, a certidão deverá ser transferida ao novo proprietário do imóvel.

Parágrafo único. Para tanto será requerida a transferência de titularidade da Certidão, diretamente ao IPLAN-SM, instruída com Requerimento de Transferência de Certidão de Potencial Construtivo, assinada pelo titular da Certidão e Matrícula atualizada do imóvel.

Art. 20. A Transferência de Potencial Construtivo, total ou parcial, será requerida diretamente ao IPLAN-SM pelo portador da Certidão de Concessão de Potencial Construtivo, instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento de Transferência de Potencial Construtivo devidamente preenchido e assinado pelos titulares do potencial concedido e do imóvel a recebê-lo, ou por procuradores munidos de procuração com poderes específicos, lavrada em instrumento público;

II – matrícula atualizada do imóvel que pretende receber potencial construtivo, expedida em prazo não superior a 90 dias;

III – cópia autenticada da Certidão de Concessão do Potencial Construtivo;

IV – projeto da obra pretendida, com a discriminação da área a ser acrescida e do número de pavimentos acrescidos.

Art. 21. Os casos omissos serão submetidos à avaliação do Instituto de Planejamento de Santa Maria.

Art. 22. Aqueles imóveis geradores que transferirem todo seu potencial construtivo ficarão sujeitos à penalidade de demolição e multa, em caso de acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento, sem prejuízo de outras sanções, legalmente cabíveis.

Art. 23. Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 24. Ficam revogados os artigos 23 e 24 da Lei 3999 de 24 de setembro de 1996.

Santa Maria, de 2014.

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI

A Transferência do Direito de Construir, instrumento de direito urbanístico previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que permite a alienação ou uso em outro imóvel de potencial construtivo ocioso quando o imóvel, entre outros casos, for considerado de interesse cultural, tem previsão expressa de aplicação no município de Santa Maria – RS pelo seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, Lei Complementar nº 034 de 29/12/2005 .

No entanto, a previsão no Plano Diretor, por si só não é suficiente para a utilização do instrumento pelo município. É necessária a edição de lei municipal específica regulamentando as condições da transferência de potencial construtivo.

A Lei Municipal nº 3.999/96, responsável pelas diretrizes de proteção do patrimônio cultural do município, institui uma compensação pela redução da faculdade de construir em imóveis tombados. Uma ideia incipiente do instrumento em comento, mas que apresenta inúmeras contradições com a Lei Federal disciplinadora da matéria.

Assim, indispensável para a utilização do instrumento da TDC em Santa Maria que haja edição de lei municipal onde constem todos os detalhes sobre a

aplicação do instrumento, somente assim será possível a efetividade de sua utilização.

Vale ressaltar que a TDC é instrumento urbanístico dotado de dinamicidade e assume diferentes feições conforme a regulamentação dada pelo município. A Lei que o instituiu restringiu-se a regulamentá-lo em caráter geral, dando aos municípios a possibilidade de discipliná-lo de acordo com as suas necessidades.

A importância de regulamentar o instrumento em Santa Maria é que ele pode ser usado como forma de preservação, proteção e conservação de seu patrimônio cultural, na medida que o valor obtido com a venda do potencial ocioso custearia as obras de restauro e conservação dos bens de interesse cultural, permitindo a sustentabilidade econômica do patrimônio cultural.

Como se trata de um instrumento urbanístico é fundamental para a criação da lei que sejam observadas as legislações urbanísticas do município, como o PDDUA e a LUOS em consonância com as políticas locais para o patrimônio cultural.

Desta forma, surgem com o presente Projeto de Lei algumas considerações jurídicas acerca da normatização da aplicação da TDC em Santa Maria. Saliente-se que este considera apenas o caso de aplicação na proteção e preservação do patrimônio cultural edificado, pois fora fruto de um estudo acadêmico com esta delimitação. Demanda assim estudos em relação as duas outras possibilidades de utilização, bem como as implicações decorrentes delas. Da mesma forma, atém-se as considerações jurídicas sobre o instrumento, necessitando de complementação naquelas informações atinentes a outras áreas de estudo.

ANEXOS

ANEXO A – LEI MUNICIPAL Nº 3.999 DE 24/09/1996

LEI MUNICIPAL Nº 3999, DE 24-09-1996

"DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

JOSÉ LUIZ CODEN, Presidente da Câmara de Vereadores.

FAÇO SABER, de conformidade com o que determina a Lei Orgânica do Município, em seu Artigo 86, Parágrafo 6º, que a Câmara de Vereadores aprovou e EU promulgo a seguinte Lei

L E I:

CAPÍTULO I

DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL DO MUNICÍPIO

Art. 1º - Constitui Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Santa Maria, o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no seu território, que seja de interesse público conservar e proteger contra a ação destruidora decorrente da atividade humana e do passar do tempo em virtude de:

- a) Sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis ou fatos atuais significativos;
- b) Seu valor arqueológico, artístico, bibliográfico, etnográfico ou folclórico;
- c) Sua relação com a vida e a paisagem do Município.

Parágrafo único - Os bens que se refere o presente artigo, sujeitando-se ao tombamento, nos termos desta Lei, mediante sua inscrição no livro tomo.

Art. 2º - Equiparam-se aos bens a que se refere o artigo 1º, sujeitando-se a tombamento, os monumentos naturais bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenha sido dotados pela natureza ou agenciados pela atividade humana.

Art. 3º - A presente Lei aplica-se as coisas pertencentes, tanto as pessoas naturais, como as pessoas jurídicas de direito privado e de direito público interno.

Parágrafo único - excetuam-se os obras de origem estrangeira que:

- I - pertençam as representações diplomáticas ou consulados acreditadas no País;
- II - adornem veículos pertencentes a estrangeiros que façam carreira no País;
- III - pertençam legal e regularmente, a casa de comércio de objetos históricos ou artísticos;
- IV - sejam trazidas ao território do Município para exposições comemorativas, especialmente para adorno de seus respectivos estabelecimentos.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL DE SANTA MARIA - COMPHIC-SM

Art. 4º - O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria , órgão de assessoramento, vinculado ao Prefeito por linha de coordenação, ao qual compete:

- a) Inventariar e registrar os bens cujas características ensejam preservação;
- b) Cadastrar os bens cujas características ensejam tombamento emitindo parecer fundamentado;
- c) Apreciar, de ofício ou requerimento, a conveniência de tombamento, emitindo parecer ao tombamento fundamentado;
- d) Proceder ao tombamento provisório;
- e) Encaminhar ao Prefeito para homologação, requerimento ou proposta de tombamento definitivo;
- f) Articular-se com os demais órgãos da administração Municipal, para o atendimento de suas finalidades e, especialmente, para fiscalização do cumprimento da Lei;

Art. 5º - O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Santa Maria tem a seguinte composição:

- Um membro do Centro de Artes e Letras - UFSM;
- Um membro do Centro de Ciências Naturais e Exatas - UFSM;
- Um membro do Centro de Ciências Sociais e Humanas - UFSM;
- Um membro do Centro de Tecnologia - UFSM;
- Um membro do IPREMEC - da UFSM;
- Um membro da Secretaria de Município de Cultura;
- Um membro da Secretaria de Município de Educação;
- Um representante da Procuradoria Jurídica do Município;
- Um representante do Gabinete do Prefeito Municipal (de livre escolha do Prefeito);
- Um membro do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Maria;
- Um Membro do CONDUSMA;
- Dois membros da FAFRA;

Art. 6º - O Prefeito, ouvido o Conselho, aprovará por decreto o seu regimento interno.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE TOMBAMENTO

Art. 7º - O COMPHIC - SM manterá :

- I - Livro de Tombo das Belas Artes;
- II - Livro de Tombo das Artes Aplicadas;
- III - Livro de Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; IV - Livro de Tombo Histórico.

Art. 8º - O Processo de Tombamento terá início:

- I - a requerimento do proprietário;
- II - a requerimento de qualquer um do povo;
- III - por proposta de qualquer membro do COMPHI-SM;
- IV - por projeto do Poder Executivo Municipal;
- V - por projeto do Poder Legislativo Municipal.

§ 1º - Na hipótese do Inciso I, opinando o COMPHIC-SM, pelo tombamento, submeterá o parecer homologação do Prefeito, nos casos dos Incisos II, III, IV e V, emitindo parecer favorável, o COMPHIC-SM procederá ao tombamento provisório do bem.

§ 2º - O presidente do Conselho determinará o arquivamento do processo, quando indeferidos os requerimentos ou rejeitadas as proposições dos conselheiros.

Art. 9º - Efetuando o tombamento provisório do bem, o Presidente do Conselho promoverá a intimação do proprietário para querendo, impugnar a medida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento ou publicação da intimação.

Art. 10 - A intimação do proprietário se fará:

I - pessoalmente, se domiciliado ou residente no Município de Santa Maria;

II - por carta registrada, com aviso de recepção se domiciliado ou residente fora do Município;

III - por edital público na imprensa local:

- a) quando o proprietário for desconhecido;
- b) quando for ignorado, inexistente ou inacessível e o lugar em que se encontra;
- c) quando a demora de intimação pessoal prejudicar os seus efeitos;
- d) quando se tratar de tombamento de conjuntos de prédios, sítios ou paisagens;
- e) nos casos expressos em lei;

Art. 11 - O mandato de intimação conterá :

I - os fundamentos de fato e de direito que justificam e autorizam o tombamento; II - a descrição:

- a) do gênero, espécie, qualidade e estado de conservação do bem;
- b) do lugar em que encontra o objetivo ou dos limites geográficos de conjuntos de prédios, de sítios ou paisagens;

III - a advertência de que será definitivamente tombado e integrado ao Patrimônio Histórico e Cultural do Município, se o tombamento não for impugnado no prazo de 15 dias;

IV - as limitações, obrigações e direitos decorrentes do tombamento.

Parágrafo único - Em se tratando de imóvel isolado, o mandato de intimação conterá o nome do proprietário ou possuidor a qualquer título.

Art. 12 - O proprietário ou possuidor a qualquer título poderá opor-se ao tombamento, impugnando-o por petição que deverá conter:

I - a qualificação do impugnante e sua titularidade em relação ao bem;

II - os fundamentos de fato e de direito pelos quais se opõe ao tombamento, que só poderá versar sobre:

- a) inexistência ou nulidade de intimação;
- b) não inclusão do bem nas hipóteses dos artigos 1º e 2º;
- c) perda ou perecimento do bem;
- d) erro substancial na descrição do bem;

III - as provas, se for o caso, de veracidade do que alega.

Art. 13 - Será liminarmente rejeitada a impugnação quando:

I - intempestiva;

II - não se fundar em qualquer dos fatos mencionados no Inciso II do artigo anterior;

III - o impugnante for parte ilegítima.

Art. 14 - Recebida a impugnação, o Conselho procederá ao seu julgamento segundo o disposto no Regimento Interno.

§ 1º - Admitida a impugnação, será o processo arquivado.

§ 2º - As impugnações fundadas em inexistência ou nulidade da intimação serão recebidas pelo Presidente do Conselho, que decidirá sobre as mesmas em despacho motivado, no prazo de 15 (quinze) dias;

§ 3º - Rejeitada a impugnação, o tombamento provisório será homologado pelo Prefeito Municipal;

§ 4º - A homologação do Prefeito importará em tombamento definitivo pelo COMPHIC-SM e em averbação no registro de imóveis.

Art. 15 - Uma vez tombados, provisoriamente ou definitivamente, os bens não poderão ser destruídos, demolidos ou mutilados, nem ter suas características alteradas.

Art. 16 - As obras de conservação, reparação, restauração e reciclagem, deverão ser executadas somente mediante autorização do COMPHIC-SM, que poderá dar assistência técnica aos interessados ou promovê-las por outros órgãos da Prefeitura.

Parágrafo único - para efeito dessa lei, considera-se:

I - obras de conservação a intervenção de natureza preventiva, que consiste na manutenção do estado preservado do bem cultural;

II - obra de reparação a intervenção de natureza corretiva, que consiste na substituição, modificação ou eliminação dos elementos integrantes, visando permanência de sua integridade ou a estabelecer a sua conformidade com o conjunto edificado;

III - obra de restauração a intervenção, também de natureza corretiva, que consiste na reconstituição de sua feição original, mediante a recuperação de sua estrutura efetuada e dos elementos destruídos, danificados ou descaracterizados, ou expurgo de elementos estranhos;

IV - obra de reciclagem a intervenção que consiste no reaproveitamento do bem tombado, atualizando sua função ou adaptando-o para usos compatíveis com sua tipologia formal, sem prejuízo da linguagem do prédio, mediante atitude de: conservação, reparação e restauração, integrando ou não novas construções necessárias nova utilização.

Art. 17 - Nos casos de perda, extravio, furto, perecimento ou destruição total ou parcial do bem, o proprietário ou possuidor do mesmo deverá comunicar a ocorrência ao COMPHIC-SM, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 18 - Os bens tombados ficam sujeitos a proteção, vigilância e fiscalização permanente, podendo ser inspecionado sempre que o COMPHIC-SM julgar necessário.

Art. 19 - O bem móvel tombado não poderá ser retirado do território do Município, salvo por curto prazo e com finalidade de intercâmbio cultural, a juízo do COMPHIC-SM.

Art. 20 - Verificada a urgência para realização de obras de conservação em qualquer bem tombado, ou recusando-se o seu proprietário ou possuidor a realizá-los, o Município tomará a iniciativa de projetá-las e executá-las, independentemente de comunicação ao proprietário ou possuidor, devendo este ressarcir o erário público, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Parágrafo único - A requerimento do proprietário que comprovar insuficiência de recursos para realizar obras de conservação ou restauração do bem tombado, o Município poderá assumir o ônus de sua execução.

Art. 21 - Sem prévia autorização do Município não poderá ser executada qualquer obra nas vizinhanças do imóvel tombado, que ponha em risco sua integridade, lhe possa impedir ou reduzir a visibilidade ou, a juízo do COMPHIC-SM, não se harmonize com o aspecto estético ou paisagístico do bem tombado.

§ 1º - A vedação contida neste artigo se estende à colocação de painéis de propaganda, tapumes ou qualquer outro objeto com os mesmos efeitos.

§ 2º - Para fins deste artigo, O COMPHIC-SM definirá os imóveis de vizinhos que sejam efetuada pelo tombamento, notificando seus proprietários ou possuidores, tanto do tombamento, como das restrições a que se sujeita seu bem.

Art. 22 - Para o efeito de imposição das sanções previstas nos artigos 165 e 166 do Código Penal, o COMPHIC-SM comunicará o descumprimento das disposições desta Lei

autoridade policial e ao Ministério Público, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

SEÇÃO I

DA COMPENSAÇÃO PELA REDUÇÃO DA FACULDADE DE CONSTRUIR

Art. 23 - O proprietário de bem imóvel tombado poderá transferir, a qualquer título a faculdade de construir; área equivalente a diferença entre a área máxima de construção permite para o imóvel; na mesma zona de uso, conforme a legislação urbanística vigente na data da transferência.

Parágrafo único - Cada imóvel pode ter acrescida, por transferência da faculdade de construir, área não superior a 50% da máxima permitida pelo índice de aproveitamento sujeito nos termos da Lei vigente, à época da transferência.

Art. 24 - Compete ao órgão técnico responsável pela implantação do Plano Diretor (Secretaria do Planejamento) proceder os cálculos das áreas transferíveis e acrescíveis de que trata o artigo anterior.

Parágrafo único - Em caso de construção em terrenos com prédios já tombados e ou em terrenos contíguos a eles, considera-se área não computável, para efeito de cálculo de índice de aproveitamento, a ocupada pela edificação preservada.

CAPÍTULO IV

DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES

Art. 25 - As infrações à disposições desta Lei, serão punidas com multas variáveis de 01 (um) a 100 (cem vezes) a unidade de referência instituída pelo Município.

§ 1º - A Fixação do valor da multa se fará de acordo com a gravidade da infração.

§ 2º - À reincidência, mesmo genérica, se aplicará multa em dobro da anteriormente fixada.

Art. 26 - A multa será equivalente a duas vezes o valor do bem tombado, quando este:

I - for destruído com dolo;

II - perecer ou for extraviado, com culpa;

III - for descaracterizado em seus elementos essenciais sem possibilidade de reconstrução;

IV - for retirado do território do Município sendo impossível seu retorno.

Art. 27 - Independente da penalidade pecuniária, o Município poderá, ouvido o COMPHIC-SM, para a conservação do bem tombado:

I - embargar obra no caso de demolição, destruição, mutilação ou alteração do bem tombado ou vizinhança;

II - determinar demolição de construção no caso de entrave a ações reparadoras ou expurgo de elementos estranhos linguagem característica do bem tombado ou sua vizinhança;

III - determinar remoção de objetos quando prejudiciais ao conjunto edificado ou redutores da visibilidade ou estranhos a linguagem característica do bem tombado ou sua vizinhança;

IV - determinar reconstrução ou restauração do bem tombado, no caso de demolição, mutilação ou alteração;

V - revogar ou cassar licença, autorização, permissão ou concessão, no exercício de atividades inadequadas ou depredadoras do bem tombado.

§ 1º- No caso dos incisos II, III e IV, o Município fixará prazo para a execução das obras pertinentes, ficando o proprietário, em não as executando no prazo previsto, sujeito ao previsto no artigo 27 desta Lei.

§ 2º - Poderá o Município, no caso dos Incisos II, III e IV, executar as obras necessárias, ressarcindo-se dos atos que praticar.

Art. 28 - A competência para autorizar obra ou promover autuação e mover processo administrativo - relativamente a bens tombados ou vizinhança é, ou do COMPHIC-SM, ou da Secretaria de Planejamento, respectivamente.

§ 1º- Poderá o COMPHIC-SM por decisão de seu Presidente, outorgar a Secretaria Municipal de Planejamento a competência de autorizar obras constante no "caput" deste artigo.

§ 2º- Da autuação ou processo administrativo poderá o infrator apresentar defesa, dirigida ao COMPHIC-SM ou Secretaria Municipal de Urbanismo, no que couber, no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º - Da decisão da Secretaria de Urbanismo ou do Presidente do COMPHIC-SM caberá recuso, no prazo de 10 (dez) dias, ao Prefeito Municipal.

Art. 29 - As disposições do Capítulo V não se aplicam aos bens tombados provisoriamente.

Art. 30 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua promulgação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal Nº 2255/82.

Gabinete do Presidente da Câmara de Vereadores, em Santa Maria, aos 24 de setembro de 1996.

Vereador JOSÉ LUIZ CODEN

Presidente

ANEXO B – LEI COMPLEMENTAR Nº 034 DE 29/12/2005 (PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL)

LEI COMPLEMENTAR Nº 034 de 29 de dezembro de 2005.

Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Santa Maria

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS

Art. 1º. A Política de Desenvolvimento Urbano, executada pelo Poder Público Municipal conforme as diretrizes gerais fixadas nesta lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e do meio rural e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º. As funções sociais da cidade e do meio rural são o acesso à moradia, transporte público, saneamento básico, abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública, saúde, educação, atividade econômica, trabalho, cultura, lazer, coleta de lixo, hidrologia urbana, segurança e preservação do patrimônio ambiental e cultural.

§ 2º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento sustentável urbano e rural.

§ 3º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, em particular quanto ao uso compatível e conveniente do solo, ao parcelamento e edificação adequados à infra-estrutura, evitando a poluição e degradação ambiental, a devida utilização dos vazios urbanos para fins de interesse urbanístico especial, a utilização adequada dos imóveis urbanos, garantindo o saneamento ambiental, a minimização de impactos ambientais e de vizinhança, a proteção ao patrimônio municipal e ao cumprimento da legislação urbanística.

CAPÍTULO II DIRETRIZES GERAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL

Art. 2º. A Política de Desenvolvimento Urbano Ambiental tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- I. Garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao empreendimento, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II. Gestão democrática por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formação, execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural;

- III. Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- IV. Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de Santa Maria de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e de seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V. Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;
- VI. Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
- a) A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) O parcelamento do solo, a edificação ou os usos excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
 - d) A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
 - e) O uso e a ocupação do solo em áreas de risco ou reconhecida importância paleontológica;
 - f) A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - g) a deterioração das áreas urbanizadas.
- VII. A integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município de Santa Maria;
- VIII. Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental social e econômica do Município de Santa Maria;
- IX. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- X. Preservação, conservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e paleo-arqueológico;
- XI. Audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XII. Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socio-econômica da população e as normas ambientais;
- XIII. Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais;
- XIV. Isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;
- XV. Implementação das diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento, Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, Lei Orgânica do Município e demais normas correlatas e regulamentares da legislação federal e estadual, no que couber;
- XVI. Controle e redução dos níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;

- XVII. Desenvolvimento e fomento de tecnologias orientadas ao uso sustentável e à proteção dos recursos naturais;
- XVIII. Ampliação, preservação, conservação e restauração das áreas verdes no município;
- XIX. Incentivo de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e recuperação do meio ambiente;
- XX. Produção e divulgação do conhecimento sobre o ambiente através de um sistema de informações integrado.

CAPÍTULO III

PREMISSAS DE SUSTENTABILIDADE DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL

Art. 3º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Santa Maria cumpre as seguintes premissas de sustentabilidade:

- I. Descentralizar atividades, facilitando à comunidade o uso e acesso a equipamentos culturais, comerciais e produtivos, distribuir os campos de tomadas de decisões aproximando-os da comunidade, distribuir melhor os serviços e as oportunidades de desenvolvimento em todo o território e evitar deslocamentos desnecessários reduzindo custos, tempo e poluição ambiental;
- II. Garantir o manejo adequado dos recursos físicos, estéticos e funcionais, no que se refere à identidade das comunidades e dos bens naturais e culturais, mediante padrões de produção e consumo compatíveis com os limites da sustentabilidade;
- III. Propor inovações tecnológicas para novos padrões de vida em sociedade que necessitem de inovações no transporte; comunicação, edificação, manejo de resíduos entre outros;
- IV. Garantir a inclusão social de toda a população no diálogo criativo de saberes, interesses e necessidades comunitárias, conduzindo a melhores decisões na política urbana e uma sociedade mais justa e participativa;
- V. Regular os fluxos na economia e saúde urbana, introduzindo novos dispositivos técnicos e organizacionais que atendam uma sociedade de fluxos cíclicos, com atenção para as premissas de que o consumo de recursos renováveis não deve superar sua taxa de renovação, o consumo de recursos não renováveis não deve superar sua taxa de substituição e a produção de resíduos não deve exceder sua taxa de assimilação;
- VI. Garantir a produção acordada da cidade, simplificar a legislação urbanística e flexibilizar os mecanismos de acordo, para resolver situações imprevistas, usando o processo democrático, legalmente previsto, para a tomada de decisões de planejamento;
- VII. Promover a integração regional, aproveitando as oportunidades de desenvolvimento, mediante a articulação de várias cidades, aumentando a complementaridade entre elas.

CAPÍTULO IV

DAS POLÍTICAS, PROGRAMAS E PROJETOS

Art. 4º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Santa Maria se compõe de Políticas, Programas e Projetos, conforme ANEXO G -Políticas, Programas e Projetos, que faz parte integrante desta lei, e visa concretizar os princípios e atingir os objetivos da Política Urbana adotada pelo Poder Público, segundo as diretrizes gerais e premissas traçadas nos capítulos anteriores.

Parágrafo único - São objetivos da Política Urbana:

- I. Política de integração regional para o desenvolvimento e a articulação de serviços e infra-estruturas;
- II. Política municipal de manejo sustentável da área de influência da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica;
- III. Política de pesquisa, divulgação e preservação permanente do Patrimônio Paleontológico;
- IV. Política de manejo do ambiente rural municipal;
- V. Política de estruturação, uso e mobilidade urbana;
- VI. Política de manejo dos recursos naturais;
- VII. Política de Produção Social da Cidade.

Art. 5º. Os Programas e projetos devem observar as seguintes diretrizes transversais de política ambiental:

- I. O estabelecimento do zoneamento ambiental, compatível com as diretrizes para uso e ocupação do solo;
- II. A definição de áreas prioritárias de ação governamental relativa à qualidade e ao equilíbrio ecológico, atendendo a sustentabilidade ambiental do Município;
- III. O controle do uso e da ocupação de fundos de vales, áreas sujeitas à inundação, mananciais, áreas com declividade acentuada, cabeceiras de drenagem e topos de morros;
- IV. A preservação das florestas e demais formas de vegetação natural, situadas ao longo dos cursos d'água, em faixa marginal, respeitando as larguras mínimas definidas pela legislação federal;
- V. A ampliação das áreas permeáveis no território do Município;
- VI. A orientação e o controle do manejo do solo nas atividades agrícolas;
- VII. O controle da poluição da água, do ar e a contaminação do solo e subsolo;
- VIII. A definição de metas de redução da poluição;
- IX. A implementação do controle de produção e circulação de produtos perigosos;
- X. O uso sustentável dos recursos renováveis e não renováveis;
- XI. A implementação de fontes alternativas de energia;
- XII. A observação da Lei Federal Nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 - de Crimes Ambientais;
- XIII. A implantação de parques lineares dotados de equipamentos comunitários de lazer, como forma de uso adequado de fundos de vales, desestimulando invasões e ocupações indevidas;
- XIV. O controle da atividade de mineração, os movimentos de terra no Município e a exigência da aplicação de medidas mitigadoras de seus empreendedores, bem como projeto de modelagem da paisagem natural, garantindo a minimização de impactos negativos;
- XV. O controle das fontes de poluição sonora;
- XVI. O controle das emissões veiculares, através da inspeção e medição, considerando o estímulo à substituição da frota de transporte coletivo por veículos que utilizem tecnologia limpa;
- XVII. A elaboração e implementação de mecanismos de controle e licenciamento ambiental na implantação e funcionamento das fontes emissoras de radiação eletromagnética;
- XVIII. A promoção da educação ambiental como instrumento fundamental na participação das comunidades no processo de sensibilização e de capacitação para soluções de problemas ambientais locais.

Art. 6º. Os Programas e projetos devem observar as seguintes diretrizes transversais de política de infra-estrutura e serviços de utilidade pública:

- I. Racionalizar a ocupação e a utilização da infra-estrutura instalada e por instalar;
- II. Assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços;

- III. Promover a gestão integrada da infra-estrutura e do uso racional do subsolo, monitorando, fiscalizando e coordenando ações com concessionárias de serviços públicos;
- IV. Incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infra-estrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;
- V. Promover o cadastramento, a gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do solo, subsolo e do espaço aéreo municipal, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionárias e prestadoras de serviços, assegurando a preservação das condições ambientais urbanas e evitando a duplicação de equipamentos;
- VI. Elaborar, implantar e manter um Sistema de Informações Integrado de Infra-Estrutura Urbana - banco de dados - atualizado das redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o solo, subsolo e o espaço aéreo;
- VII. Estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado, União e concessionárias para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo, energia e telefonia;
- VIII. Garantir o investimento adequado em infra-estrutura, a universalização do acesso à infra-estrutura urbana e aos serviços de utilidade pública, bem como a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- IX. Garantir a preservação do solo e do lençol freático, realizando as obras e a manutenção necessárias para o devido isolamento das redes de serviços de infra-estrutura;
- X. Promover a instalação e manutenção dos equipamentos de infra-estrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas e logradouros públicos;
- XI. Garantir o estabelecimento e a obediência às normas de saúde pública e ambiental, com base no princípio da precaução, exigindo laudos técnicos, quanto aos efeitos na saúde humana e no meio ambiente, para a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços de telecomunicações, emissores de radiação eletromagnética;
- XII. Proibir a disposição de material radioativo no solo e subsolo, promovendo o armazenamento tecnicamente adequado dos mesmos;
- XIII. Estimular para que os equipamentos de infra-estruturas de serviços públicos ou privados, nas vias públicas, incluindo o solo, subsolo e espaço aéreo, sejam implantados por meio de galerias técnicas, sendo prioritária esta ação, em vias de maior concentração de redes de infra-estrutura;
- XIV. Garantir a implantação de projetos-pilotos de galerias técnicas nos logradouros de maior concentração e complexidade de redes de infra-estrutura;
- XV. Implementar legislação específica para a proteção das margens dos rios, levando em conta o uso do solo já consolidado, podendo essa área de proteção ser reduzida, conforme proposta elaborada e aprovada pelos órgãos ambientais competentes.

SEÇÃO I

POLÍTICA DE INTEGRAÇÃO REGIONAL PARA O DESENVOLVIMENTO E A ARTICULAÇÃO DE SERVIÇOS E INFRA-ESTRUTURAS

Art. 7º. A política de integração regional visa promover a articulação dos municípios da região e do eixo Porto Alegre-Santa Maria, com participação dos governos estadual e federal, para projetos que requeiram a participação de maior número de entidades públicas e privadas.

§ 1º. Denomina-se “região urbana” a articulação de cidades com ou sem contigüidade, formando corredores ou redes de interligação.

§ 2º. Para cumprimento da finalidade desta Política deve ser desenvolvido, prioritariamente, dentre outros, o Programa “Consórcio de Desenvolvimento do Corredor Porto Alegre-Santa Maria”, que tem como incumbência estabelecer uma previsão genérica de realização de acordos e associações entre a Prefeitura de Santa Maria e outros Municípios, bem como, com o Estado do Rio Grande do Sul.

§ 3º. Para implementação dos programas indicados, no parágrafo anterior, devem ser elaborados e executados os seguintes projetos:

- I. Incubadora de Empreendimentos de Desenvolvimento Regional;
- II. Projeto Turístico Comunidade da Encosta da Serra.
- III. Projeto Ferro-Hidroviário;
- IV. Projeto Serviços em Constelação;
- V. Projeto Gás para Agroindústria;
- VI. Projeto Fortalecimento da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica;
- VII. Projeto Centro Empresarial de Eventos;
- VIII. Projeto Parque Temático;
- IX. Projeto Aeroporto Civil de Santa Maria;
- X. Projeto Núcleo de Desenvolvimento Industrial;
- XI. Projeto Centro de Desenvolvimento de Recursos Humanos.

SEÇÃO II

POLÍTICA MUNICIPAL DE MANEJO SUSTENTÁVEL DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DA RESERVA DA BIOSFERA DA MATA ATLÂNTICA

Art. 8º. A política municipal de manejo sustentável da área de influência da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica visa incorporar ao planejamento municipal o manejo sustentável da área da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica, com abrangência municipal e regional, através:

- I. Da preservação da diversidade biológica;
- II. Do desenvolvimento de práticas econômicas sustentáveis;
- III. Do desenvolvimento de atividades de pesquisa;
- IV. Do monitoramento ambiental;
- V. Da educação ambiental;
- VI. Da promoção de Santa Maria como cidade portal sul da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica, com serviços e equipamentos para o ecoturismo.

§ 1º. Para cumprimento da finalidade desta Política estão previstos três programas:

- I. Programa de Desenvolvimento Agroflorestal;
- II. Programa de Desenvolvimento Ecoturístico;
- III. Programa de Educação Ambiental.

§ 2º. Para implementação dos programas indicados, no parágrafo anterior, devem ser elaborados e executados os seguintes projetos:

- I. Projeto Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE e Manejo Sustentável dos Recursos Naturais;
- II. Projeto Pólo Madeireiro Industrial;
- III. Projeto Circuitos Turísticos da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica;
- IV. Projeto Trem Turístico;
- V. Projeto Capacitação para Empreendimentos Turísticos;
- VI. Projeto Sensibilização e Educação Ambiental para a População de Santa Maria;
- VII. Projeto de Educação Ambiental nas Escolas de Santa Maria.

SEÇÃO III

POLÍTICA DE PESQUISA, DIVULGAÇÃO E PRESERVAÇÃO PERMANENTE DO PATRIMÔNIO PALEONTOLÓGICO E ARQUEOLÓGICO

Art. 9º. A política de pesquisa, divulgação e preservação permanente do patrimônio paleontológico e arqueológico visa promover o Município como sede de institutos de pesquisas e de eventos com destaque internacional sobre paleontologia e arqueologia, desenvolvendo práticas de manejo para reduzir os impactos que as obras de infra-estrutura e de construção exerçam sobre estes sítios, articulando de forma intermunicipal o zoneamento, divulgação e conservação do patrimônio paleontológico e arqueológico.

§ 1º. Para cumprimento da finalidade desta Política devem ser desenvolvidos, prioritariamente, dentre outros, dois Programas:

- I. Programa de Integração Intermunicipal para o Manejo do Patrimônio Paleontológico e Arqueológico;
- II. Programa Local de Pesquisa e Divulgação.

§ 2º. Para implementação dos programas indicados no parágrafo anterior devem ser elaborados e executados os seguintes projetos:

- I. Projeto Zoneamento dos Sítios Paleontológicos e Arqueológicos;
- II. Projeto Acordo Intermunicipal para a Divulgação e Preservação Conjunta e Coordenada do Patrimônio Paleontológico e Arqueológico;
- III. Projeto Instituto Intermunicipal de Paleontologia e Arqueologia;
- IV. Projeto Parque Paleontológico do Brasil;
- V. Manuais de Procedimentos para a Preservação do Patrimônio Paleontológico e arqueológico durante os Processos Produtivos Urbanos e Rurais.

SEÇÃO IV

POLÍTICA DE MANEJO DO AMBIENTE RURAL MUNICIPAL

Art. 10. A política de manejo do ambiente rural municipal visa promover e utilizar todas as potencialidades do habitat e da produção no meio rural, evitando a migração do campo para a cidade, o abandono de suas práticas sociais e econômicas indispensáveis, a excessiva concentração urbana com problemas sociais e ambientais, a contaminação de bacias superficiais e subterrâneas e o empobrecimento dos ecossistemas naturais, entre outros.

§ 1º. Para cumprimento da finalidade desta Política devem ser desenvolvidos, prioritariamente, os seguintes programas:

- I. Programa Comunidades Rurais;
- II. Programa de Fortalecimento Produtivo;
- III. Programa Abastecimento Popular.

§ 2º. Para implementação dos programas indicados, no parágrafo anterior, devem ser elaborados e executados os seguintes projetos:

- I. Projeto Infra-estrutura Distrital;
- II. Projeto de Zoneamento e Reestruturação do Distrito de Arroio do Só;
- III. Projeto de Zoneamento, Delimitação do Perímetro Urbano e Reestruturação do Distrito de Arroio Grande;
- IV. Projeto de Zoneamento e Reestruturação Distrito de Boca do Monte;
- V. Projeto de Delimitação da Sede e Reestruturação do Distrito de Palma;
- VI. Projeto de Delimitação do Perímetro Urbano e Reestruturação do Distrito de Pains;
- VII. Projeto de Delimitação da Sede e Reestruturação do Distrito de Santo Antônio;

- VIII. Projeto de Delimitação do Perímetro Urbano e Reestruturação do Distrito de São Valentim;
- IX. Projeto Delimitação do Perímetro Urbano e Reestruturação do Distrito de Santa Flora;
- X. Projeto de Delimitação da Sede e Reestruturação do Distrito Passo do Verde;
- XI. Projeto Agroecologia;
- XII. Projeto Implantação de Sistema Agroflorestal (SAF's);
- XIII. Projeto XIV - Projeto Agroindústria Familiar;
- XIV. Projeto Qualificação das Feiras;
- XV. Projeto Direto do Campo.

SEÇÃO V

POLÍTICA DE ESTRUTURAÇÃO, USO E MOBILIDADE URBANA

Art. 11. A política de estruturação, uso e mobilidade urbana engloba a questão da acessibilidade à cidade, por todos os meios de transporte (rodoviário, ferroviário e aéreo), garantindo o aumento da capacidade de acesso e sua maior disponibilidade para todos os tipos de usuários, minimizando possíveis impactos ambientais, promovendo o transporte público de passageiros e, em particular, o modelo ferroviário, diminuindo a quantidade de veículos automotores individuais em seu acesso as áreas conflitivas da cidade, aumentando as oportunidades peonais e cicloviárias, focalizando a questão da identidade e do patrimônio arquitetônico de alto interesse, nas áreas naturais de grande valor paisagístico, e do patrimônio paleontológico e arqueológico.

§ 1º. Para cumprimento da finalidade desta Política devem ser desenvolvidos, prioritariamente, os seguintes programas:

- I. Programa de Aumento à Diversidade da Acessibilidade Urbana;
- II. Programa de Densificação Multipolar e Inclusão Social;
- III. Programa de Valorização da Identidade Urbana.

§ 2º. Para implementação dos programas indicados no parágrafo anterior devem ser elaborados e executados os seguintes projetos:

- I. Projeto Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
- II. Projeto Nó Viário da Rodoviária;
- III. Projeto Transporte Ferroviário Urbano;
- IV. Projeto Coletoras BR-287 (Com devido acompanhamento técnico de paleontólogo);
- V. Projeto Ligação Rodoviária entre a BR-158 e BR-287;
- VI. Projeto Estruturação de trecho da BR-287 em Avenida Urbana (Com devido acompanhamento técnico de paleontólogo);
- VII. Projeto Porto Seco;
- VIII. Projeto de Regularização Fundiária;
- IX. Projeto Urbanizador Social;
- X. Projeto Produção de Habitação de Interesse Social;
- XI. Projeto Distrito Industrial;
- XII. Projeto Centro de Lazer e convivência múltipla;
- XIII. Projeto Centro de comercialização KM2;
- XIV. Projeto Mancha Ferroviária;
- XV. Projeto Laboratórios de Desenvolvimento de Áreas Patrimoniais;
- XVI. Projeto Rede de Micro-espços Abertos;
- XVII. Qualificação da Paisagem Urbana.

SUBSEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 12. Sistema Viário Municipal de Santa Maria é considerado o conjunto de vias que, de forma hierarquizada e articulada, viabilizam a circulação de pessoas, veículos e cargas.

Art. 13. As diretrizes para o Sistema Viário Municipal são:

- I. Reformular a atual estrutura viária interna, mediante interligações bidirecionais que complementem e integrem as vias existentes no Município, assegurando a mobilidade interna;
- II. Articular o Sistema Viário Municipal com as rodovias estaduais e federais, hierarquizando e diferenciando os fluxos externos;
- III. Melhorar a acessibilidade da população aos locais de emprego, de serviços e de equipamentos de lazer;
- IV. Estabelecer programa periódico de manutenção da malha viária municipal;
- V. Aprimorar a sinalização e maximizar a segurança do tráfego, mediante a colocação de placas de orientação e localização, de acordo com padronização a ser definida por legislação específica;
- VI. Utilizar pavimentação alternativa que possibilite maior permeabilidade do solo, principalmente nas vias locais;
- VII. Promover a permeabilidade do solo nos canteiros centrais das vias urbanas e nos passeios públicos;
- VIII. Cadastrar, mapear e manter atualizado o Sistema Viário Municipal, no Sistema Único de Cadastro Multifuncional Georeferenciado;
- IX. Priorizar o transporte coletivo, fomentando sistemas alternativos;
- X. Propor a implantação de rede cicloviária, estimulando o uso de bicicletas como meio de transporte urbano;
- XI. Adequar os gabaritos viários à nova proposta do Sistema Viário Municipal.

Art. 14. Na concepção e implantação das vias devem ser observados os seguintes elementos:

- I. As restrições geológico-geotécnicas e topográficas do terreno e paleontológicas e arqueológicas;
- II. As características das microbacias hidrográficas, permitindo o escoamento das águas pluviais e esgotos cloacais;
- III. A hierarquização e os parâmetros recomendados para cada tipologia de vias;
- IV. A minimização de conflitos entre a circulação de veículos e de pedestres;
- V. O aproveitamento das vias locais e das vias de pedestres como pontos de lazer e convívio social;
- VI. Fixar as condições mínimas exigíveis para o acesso e estacionamento de viaturas de bombeiros nas edificações e áreas de riscos, visando disciplinar o seu emprego operacional na busca e salvamento de vítimas e no combate a incêndios.

Art. 15. O Sistema Viário Municipal deve ser estruturado com vias hierarquizadas, de modo a possibilitar:

- I. O ordenamento do fluxo viário,
- II. A minimização dos conflitos de trânsito;
- III. A circulação dos diferentes modos de deslocamento;
- IV. O acesso de pedestre a todos os lotes e edificações;
- V. A redução de custos na implantação de infraestrutura e serviços.
- VI. A interdependência entre uso do solo e sistema viário, fomentando o desenvolvimento proposto no uso do solo e satisfazendo as necessidades de deslocamento da população;

VII . O acesso de viaturas operacionais do Corpo de Bombeiros e da Brigada Militar para condomínios residenciais, condomínios comerciais e condomínios industriais que tenham arruamento interno e que seja necessário para combate a incêndios, sendo recomendado as demais edificações e áreas de risco.

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 16. Os objetivos, as diretrizes e as estratégias para as áreas públicas são:

- I. Planejar e implantar os equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada, com a infra-estrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;
- II. Tornar obrigatória a elaboração de plano de uso e ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e grande porte, de forma a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente e em relação aos seus usos;
- III. Viabilizar parcerias com a iniciativa privada e associações de moradores na gestão dos espaços públicos;
- IV. Prever a integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infra-estrutura adequados;
- V. Cadastrar, mapear e monitorar as áreas e edifícios públicos existentes, implantando e mantendo atualizado Sistema Único de Cadastro Multifinalitário Georeferenciado;
- VI. Estabelecer programas que assegurem a preservação das áreas públicas, ainda não ocupadas ou invadidas, atribuindo à municipalidade a função de zelar pela posse, manutenção e conservação desses espaços, com o compromisso de coibir invasões e estabelecer usos adequados, conforme as necessidades e características locais;
- VII. Viabilizar novos parâmetros urbanísticos das vias de acesso no entorno dos espaços públicos que privilegiem o acesso a pé, às ciclovias e formas de acesso ao transporte coletivo, com tratamento diferenciado dos passeios públicos;
- VIII. Estimular a criação de espaços públicos através das Operações Urbanas, viabilizando a implantação e recuperação de praças e equipamentos sociais, com a participação dos beneficiados pelas operações;
- IX. Promover a regularização fundiária e a reurbanização das áreas públicas ocupadas que cumprirem função social;
- X. Elaborar legislação que regulamenta o uso e a implantação de equipamentos de infraestrutura no solo, subsolo e espaço aéreo das vias públicas;
- XI. Garantir a obrigatoriedade de que, no prazo de 1 ano após a publicação desta lei, o poder executivo revise a legislação complementar relativa a este capítulo, promovendo as alterações necessárias na legislação existente, disciplinando as condições e parâmetros para uso das áreas e espaços públicos por atividades, equipamentos, infra-estrutura, mobiliário e outros elementos subordinados à melhoria da qualidade da paisagem urbana, ao interesse público, às funções sociais da cidade e às diretrizes deste Plano;
- XII. Revisar as cessões das áreas públicas com o objetivo de compatibilizar sua finalidade com as necessidades da cidade;
- XIII. Avaliar e reparar irregularidades, exigindo dos responsáveis, indenizações e demais sanções previstas em lei;
- XIV. Instituir conselho gestor das áreas, edifícios e equipamentos públicos municipais, composto por técnicos das secretarias envolvidas e representantes da comunidade, com caráter deliberativo e com atribuição de planejar, avaliar e fiscalizar a utilização desses bens públicos;
- XV. Recuperar as áreas públicas invadidas, exceto aquelas que, por decisão do Escritório da Cidade, devam ser objeto de regularização fundiária.

SUBSEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 17. Incorporar a regularização fundiária ao planejamento municipal, propondo diretrizes que visam:

- I. A realocação de famílias localizadas em situação de risco, áreas de preservação ou por necessidade da obra de regularização;
- II. A formulação de critérios de seleção e priorização de áreas a serem integradas na regularização fundiária, considerando aspectos referentes a adequabilidade do sítio, especialmente a situações de risco e aos condicionantes legais da regularização fundiária.

Parágrafo único. São consideradas de risco as áreas insalubres com a existência de rede de alta tensão, aterro de resíduos sólidos, áreas alagáveis, margens de rodovias, ferrovias e cursos d'água; áreas de risco geológico e geotécnico com declividades iguais ou superiores a 30%; áreas de risco hidrológico, suscetíveis a inundações.

SUBSEÇÃO IV DO PATRIMÔNIO E DA PAISAGEM URBANA

Art. 18. A política de proteção do Patrimônio e da Paisagem Urbana deve:

- I. Garantir o direito do cidadão à fruição da paisagem;
- II. Garantir a qualidade ambiental do espaço público;
- III. Favorecer a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano;
- IV. Criar instrumentos técnicos, institucionais e legais de gestão do patrimônio, da paisagem e do espaço urbano, garantindo melhor qualidade, tanto pelo setor público, quanto pelo setor privado;
- V. Formular legislação própria de disciplinamento e ordenamento dos elementos componentes do patrimônio e da paisagem urbana, assegurando o equilíbrio visual entre os diversos elementos que a compõem, favorecendo a preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental urbano e garantindo ao cidadão a possibilidade de identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos constitutivos, públicos e privados;
- VI. Assegurar a participação da comunidade na identificação, valorização, criação, preservação, conservação e gestão dos elementos significativos do patrimônio e da paisagem urbana, implantando processos que envolvam a coletividade na construção desses valores;
- VII. Elaborar normas específicas de uso, ocupação e volumetria das edificações para os distintos setores da cidade, considerando a diversidade da paisagem nas várias regiões que a compõem, bem como os elementos presentes da paisagem urbana;
- VIII. Instituir novos padrões de caráter informativo e indicativo de comunicação visual, estabelecendo parâmetros de dimensões, posicionamento, quantidade e interferência que evitem a poluição visual e sejam adequados à sinalização de trânsito, aos elementos construídos e à vegetação;
- IX. Instituir mecanismos eficazes de fiscalização sobre as diversas intervenções no patrimônio e na paisagem urbana;
- X. Implementar programa de educação ambiental visando sensibilizar a população a respeito da importância da valorização do patrimônio e da paisagem urbana como fator de melhoria da qualidade de vida.

SEÇÃO VI

POLÍTICA DE MANEJO DOS RECURSOS NATURAIS URBANOS

Art. 19. A Política de manejo dos recursos naturais urbanos atende a dimensão de sustentabilidade natural, que deve alcançar as áreas urbanas e seus entornos, os quais requerem conservação por seus atrativos turísticos e recreativos e por sua condição à qualidade de vida da população.

§ 1º. Para cumprimento da finalidade desta Política devem ser desenvolvidos, prioritariamente, dentre outros, os seguintes programas:

- I. Programa de Manejo de Áreas com Valor Ecológico paisagístico;
- II. Programa de Manejo de Fluxos.

§ 2º. Para implementação dos programas indicados no parágrafo anterior devem ser elaborados e executados os seguintes projetos:

- I. Projeto de Proteção da Área de Recarga do Aquífero Arenito Basal Santa Maria;
- II. Projeto de Manejo da Sub-bacia do Rio Vacacaí Mirim;
- III. Projeto de Recuperação da Sub-bacia do Arroio Cadena;
- IV. Projeto de Manejo da Sub-bacia do Arroio Ferreira;
- V. Parque da Barragem;
- VI. Parque dos Morros;
- VII. Parque Cadena/Cancela;
- VIII. Projeto de Gerenciamento Integrado dos Resíduos Sólidos;
- IX. Plano Diretor de Saneamento Básico;
- X. Projeto Plano de Manejo e Gestão dos Recursos Hídricos.

SUBSEÇÃO I

DAS ÁREAS VERDES

Art. 20. A Política de manejo dos recursos naturais urbanos, referentes às áreas verdes, tem por objetivos e diretrizes:

- I. Manter e ampliar as áreas verdes, melhorando a relação de área verde por habitante no Município, procurando atingir ou superar 16m² de área verde por habitante, valor preconizado pela Organização Mundial de Saúde – OMS;
- II. Instituir, estabelecer um plano de ação e implementar um Sistema de Áreas Verdes do Município, incorporando o Parque do Arroio Ferreira, Parque Cadena-Cancela, Reserva da Biosfera da Mata Atlântica, Parque da Barragem, Parque dos Morros, Parque Produtivo Vacacaí Mirim, Parque São José e uma rede de micro-espacos abertos;
- III. Incorporar as áreas verdes públicas federais, estaduais e privadas ao Sistema de Áreas Verdes do Município, vinculando-as às ações da municipalidade, assegurando a conservação e uso adequado dessas áreas;
- IV. Assegurar que as medidas compensatórias, previstas nos processos resultantes da aplicação do EIA-RIMA, sejam convertidas na implantação, conservação e preservação de áreas integrantes ao Sistema de Áreas Verdes do Município;
- V. Assegurar usos compatíveis com a conservação e proteção ambiental nas áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- VI. Disciplinar o uso das praças e dos parques municipais, assegurando a compatibilidade das atividades culturais, esportivas e turísticas ao caráter essencial desses espaços;
- VII. Assegurar o tratamento da vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana, promovendo o manejo adequado da vegetação;
- VIII. Assegurar a gestão compartilhada das áreas verdes públicas e privadas;

- IX. Promover a conexão dos micro espaços abertos, através da arborização de vias públicas, canteiros centrais, praças e áreas verdes em geral, bem como a manutenção e ampliação da rede de micro espaços abertos;
- X. Instituir instrumentos legais e incentivos fiscais e tributários destinados a estimular parcerias entre os setores públicos e privados, para implantação e manutenção do Sistema de Áreas Verdes do Município, atendendo a critérios técnicos de uso, conservação e preservação das áreas, estabelecidos pelo órgão municipal competente;
- XI. Restaurar as áreas degradadas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município, principalmente as de importância paisagístico-ambiental;
- XII. Elaborar, instituir instrumentos legais e fiscalizar a efetiva implantação das áreas verdes previstas em parcelamentos de solo, loteamento em condomínio, conjuntos habitacionais, loteamentos e desmembramentos;
- XIII. Promover a restauração, conservação, preservação e monitoramento das áreas verdes em cabeceiras de drenagem;
- XIV. Instituir e fiscalizar o cumprimento da aplicação do Índice Verde, referido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, de maneira a controlar a impermeabilização do solo;
- XV. Instituir interligações, através de Corredores Ecológicos, entre o Sistema de Áreas Verdes do Município e as áreas de importância ambiental regional;
- XVI. Implantar programa de arborização nas escolas públicas municipais e promover a incorporação das demais escolas da rede pública estadual, federal e privada a este programa;
- XVII. Incorporar as áreas remanescentes e/ou áreas residuais no Sistema de Áreas Verdes Municipais para a implantação de parques e praças;
- XVIII. Viabilizar a transferência de percentuais de áreas verdes nos parcelamentos de solo, para locais indicados pelo órgão público competente, que devem ser agregadas ao Sistema de Áreas Verdes do Município, ampliando ou dando continuidade às áreas já existentes.

SUBSEÇÃO II DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 21. A Política de manejo dos recursos hídricos tem por objetivos e diretrizes:

- I. Assegurar o desenvolvimento das condições básicas de armazenamento, regularização, disponibilização e conservação de recursos hídricos necessários ao atendimento da população e das atividades econômicas do Município;
- II. Efetivar e garantir a participação do município nos órgãos colegiados na gestão das Bacias Hidrográficas Vacacaí, Vacacaí-Mirim e Ibicuí, no conjunto de suas áreas de proteção e recuperação, na busca da sustentabilidade econômica, social, cultural e ambiental desses mananciais, que abastecem o Município;
- III. Instituir e aprimorar a gestão integrada dos recursos hídricos no Município, contribuindo na formulação, implementação e gerenciamento de políticas, ações e investimentos demandados no âmbito do Sistema de Gestão da Bacia Hidrográfica do Vacacaí-Mirim;
- IV. Articular a gestão da demanda e da oferta de água, particularmente, daquela destinada ao abastecimento da população, por meio da adoção de instrumentos, economicamente, sustentáveis dos mananciais;
- V. Implementar a recuperação e o aproveitamento sustentável dos mananciais hídricos em todo o território municipal;
- VI. Difundir políticas de conservação do uso da água e de proteção das matas ciliares e talvegues;

- VII. Instituir instrumentos que permitam o controle das condições gerais de abastecimento de água, envolvendo a população na proteção das áreas produtoras de água;
- VIII. Reverter processos de degradação instalados nos mananciais, alterando tendência de perda da capacidade e qualidade de água, por meio de programas integrados de saneamento ambiental;
- IX. Desenvolver instrumentos compensatórios aos proprietários de áreas, adequadamente, preservadas na região de mananciais;
- X. Implementar instrumentos de Avaliação Ambiental Estratégica para fins de avaliação, monitoramento e revisão de políticas que ameacem os recursos hídricos;
- XI. Implantar mecanismos de controle, proibindo ocupações nas áreas de preservação dos recursos hídricos, prevendo mecanismos de punição aos usos inadequados;
- XII. Instituir instrumento legal, que exija dos responsáveis pelas edificações de grande porte e atividades de grande consumo de água a implantação de instalações para reutilização de água para fins não potáveis.

Parágrafo único. As instalações para reutilização da água devem compor sistema independente de armazenamento e distribuição, atendidas as exigências técnicas e sanitárias necessárias, podendo contemplar, inclusive, a captação de águas pluviais.

SUBSEÇÃO III DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 22. Os objetivos, as diretrizes e as estratégias para o Saneamento Básico são:

- I. Promover parcerias com órgãos públicos e entidades privadas para viabilizar e avaliar novos investimentos e soluções de saneamento, visando garantir a sustentabilidade ambiental;
- II. Buscar programas de investimentos e apoio logístico, através das políticas e programas destinados ao saneamento ambiental, elaboradas em nível estadual, nacional e internacional;
- III. Elaborar projetos integrados de saneamento básico;
- IV. Induzir a reforma e a melhoria da eficiência dos prestadores públicos de serviços, tornando-os autofinanciáveis e capazes de melhorar a qualidade da prestação dos serviços;
- V. Assegurar água potável para toda população do município de Santa Maria;
- VI. Assegurar a vazão, a regularidade, a ampliação e a qualidade no sistema de abastecimento de água e no sistema de tratamento de esgotos;
- VII. Estabelecer metas progressivas de ampliação do sistema de abastecimento de água e do sistema de tratamento de esgotos, priorizando as Macrozonas Urbanísticas que enfatizam o modelo de cidade linear, mediante entendimentos com a concessionária;
- VIII. Garantir a qualidade das águas do Aquífero Arenito Basal Santa Maria pertencente ao Aquífero Guarani;
- IX. Despoluir cursos d'água, através da redução progressiva da poluição dos afluentes aos corpos d'água pelo controle de cargas difusas;
- X. Estabelecer metas progressivas de redução de perdas da rede de abastecimento;
- XI. Racionalizar a cobrança pelo consumo da água e reduzir as perdas por meio da instalação progressiva de hidrômetros individuais ou outra tecnologia de medição em condomínios;
- XII. Elaborar e aplicar instrumentos de desestímulo ao consumo inadequado e de restrição ao uso da água potável aos consumidores que não requeiram padrões de potabilidade na água a ser consumida, sensibilizando a mudança de padrões de consumo;

- XIII. Priorizar a implementação de sistemas de captação de águas pluviais para utilização em atividades que não impliquem em consumo humano, como descargas sanitárias, irrigação de áreas ajardinadas e de parques, lavagens de pisos e de veículos, entre outros;
- XIV. Assegurar a total separação do sistema público de abastecimento de água p tável com sistemas alternativos, incentivando a construção de cisternas;
- XV. Promover a adoção de novas tecnologias, aplicadas ao uso da permacultura e a ecotécnica em sistema individual, estimulando principalmente o uso de mecanismo de descarga sanitária diferenciado para o esgoto cloacal;
- XVI. Propor padronização de grelhas em bocas-de-lobo e sua sucessiva adaptação a esta padronização;
- XVII. Formular política de controle de cargas difusas, priorizando a preservação e recuperação dos mananciais existentes degradados pelo lançamento de resíduos sólidos e de esgotos clandestinos domésticos e industriais;
- XVIII. Garantir a inclusão, nos programas de monitoramento ambiental dos órgãos estaduais, de rede de controle e monitoramento de cargas difusas em mananciais existentes para abastecimento;
- XIX. Criar e manter atualizado cadastro das redes e instalações;
- XX. Criar exigências de controle de geração e tratamento de resíduos para empreendimentos potencialmente geradores de cargas poluidoras, articulado ao controle de vazões de drenagem;
- XXI. Priorizar a implantação de soluções alternativas ou novos sistemas de tratamento de esgotos e de abastecimento de água reaproveitável;
- XXII. Reservar áreas estratégicas para instalação de sistemas de tratamento de esgoto cloacal, conforme microbacias existentes;
- XXIII. Promover o saneamento rural.

SEÇÃO VII

POLÍTICA DE PRODUÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 23. A política de produção social da cidade se baseia em três princípios:

- I. Articulação entre as secretarias e órgãos municipais, garantindo a gestão integrada e integral do Plano;
- II. Articulação das ações do órgão público municipal com as entidades representativas da cidade e da região, de maneira a potenciar atuações e evitar superposições de esforços;
- III. Articulação do órgão público municipal e entidades representativas com o resto dos atores sociais, garantindo um fluxo criativo e sinérgico, permanente, entre todos os protagonistas que colaboram na produção da cidade.

§ 1º. Para cumprimento da finalidade desta Política devem ser desenvolvidos, prioritariamente, dentre outros, os seguintes programas:

- I. Programa Sistema de Planejamento Contínuo;
- II. Programa de Preservação da Identidade Cultural e Social dos Remanescentes de Quilombos de Santa Maria.

§ 2º. Para implementação dos programas indicados no parágrafo anterior devem ser elaborados e executados os seguintes projetos:

- I. Projeto de Ação Municipal;
- II. Projeto Escritório da Cidade;
- III. Projeto Cidade Amiga das Crianças;
- IV. Projeto Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano;
- V. Projeto Laboratório Municipal de Geoprocessamento;
- VI. Projeto Agenda 21 Local;

VII. Projeto Desenvolvimento Etnosustentável de Comunidades remanescentes de Quilombos Rurais;

VIII. Projeto Territorialidade e Identidade do Povo Negro de Santa Maria, através da reconstrução histórica e memorial do Bairro Nossa Senhora do Rosário.

Art. 24. Este Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental é parte integrante do sistema de planejamento e gestão da política urbana do Município de Santa Maria, devendo o Plano Plurianual - PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e a Lei do Orçamento Anual - LOA, incorporarem as diretrizes, os programas e os projetos aqui indicados, segundo ANEXO G - Políticas, Programas e Projetos, que faz parte integrante dessa lei.

TÍTULO II DO MODELO ESPACIAL

CAPÍTULO I DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 25. O território do Município de Santa Maria é composto de dez distritos, totalizando no território uma área aproximada de 1.791,65 km², conforme o ANEXO B e conforme discriminação abaixo com respectivas áreas:

- I. 1º Distrito, Sede Urbana de Santa Maria, com área de 121,84 km²;
- II. 2º Distrito, São Valentim, com área de 133,38 km²;
- III. 3º Distrito, Pains, com área de 133,42 km²;
- IV. 4º Distrito, Arroio Grande, com área de 130,71 Km²;
- V. 5º Distrito, Arroio do Só, com área de 159,30 km²;
- VI. 6º Distrito, Passo do Verde, com área de 133,40 km²;
- VII. 7º Distrito, Boca do Monte, com área de 307,44 km²;
- VIII. 8º Distrito, Palma, com área de 111,92 km²;
- IX. 9º Distrito, Santa Flora, com área de 508,54 km²;
- X. 10º Distrito, Santo Antônio, com área de 51,70 km².

Parágrafo único. O ANEXO B – Mapa do Município faz parte integrante da presente lei.

Art. 26. A estruturação municipal em distritos compreende o Distrito Sede do Município e os demais Distritos, conforme artigo anterior.

§ 1º. O Distrito Sede do Município possui característica urbana, com uma grande concentração populacional, composto de bairros, vilas, parques, núcleos, loteamentos, condomínios, jardins, quilombos urbanos entre outros.

§ 2º. Os demais Distritos possuem características predominantemente rurais e são compostos por uma sede distrital, núcleos urbanos isolados, balneários, agrovilas, quilombos rurais, localidades rurais e áreas com atividades típicas do setor primário.

SEÇÃO I DAS SEDES DISTRITAIS

Art. 27. As Sedes Distritais se caracterizam como centros aglutinadores das principais atividades administrativas, de serviços, do comércio e da indústria e apresentam possibilidades para instalação de novas atividades, agregando valores a produção municipal.

SEÇÃO II DOS NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS

Art. 28. Os Núcleos Urbanos Isolados são comunidades localizadas no meio rural, com população expressiva, que estão vinculados a atividades tipicamente urbanas, em sua maioria carentes de serviços de infra-estrutura urbana e de atividades geradoras de emprego e renda, principalmente, por estarem afastados da sede urbana ou sede distrital.

SEÇÃO III DOS BALNEÁRIOS

Art. 29. Os Balneários são locais situados as margens de rios, arroios, lagos, açudes e barragens e que recebem um número expressivo de população sazonal.

SEÇÃO IV DAS AGROVILAS

Art. 30. As Agrovilas são povoados urbano ou rural destinados a apoiar as atividades rurais, bem como, proporcionar o desenvolvimento econômico e social da comunidade, com concentração, especificamente, de moradias de trabalhadores rurais, equipamentos públicos e comunitários, comércio e agroindustrias familiares.

SEÇÃO V DOS QUILOMBOS RURAIS

Art. 31. Os Quilombos Rurais são espaços territoriais rurais ocupados por grupos étnoraciais, de remanescentes das comunidades de quilombos, distribuídos na zona rural.

SEÇÃO VI DAS LOCALIDADES RURAIS

Art. 32. As Localidades Rurais são pequenas comunidades, distribuídas na zona rural, que apresentam reduzido número de habitações, geralmente próximas a uma atividade de apoio como religião, lazer e recreação e que estão vinculados às atividades do setor primário.

SEÇÃO VII DAS ÁREAS RURAIS

Art. 33. Área Rural é a área territorial dos distritos, que não está compreendida dentro de um perímetro urbano, onde se localizam as produções tipicamente primárias, de beneficiamento e de conservação natural.

CAPÍTULO II DO MODELO ESPACIAL MUNICIPAL

Art. 34. O modelo de estruturação territorial procura o fortalecimento do município mediante a melhoria dos equipamentos e infra-estruturas nas sedes distritais, conforme o ANEXO C - Esquema do Modelo Territorial Municipal, que faz parte integrante desta lei.

Art. 35. O Modelo é composto por:

I. Corredores de Desenvolvimento que se caracterizam por dinamizar oportunidades de acessibilidade de outros núcleos urbanos e dos distritos do sul do Município: reconhece-se neste as rodovias que ligam Porto Alegre à fronteira do Rio Uruguai e a dinâmica atual dos fluxos econômicos e sociais entre Santa Maria, Porto Alegre e as cidades intermediárias, que prevêem este crescimento, também no sentido oeste do corredor, através das potencialidades do MERCOSUL:

a) Corredor Internacional: anel externo, enlaçando os acessos leste e oeste à área urbana: a partir da BR-509 no distrito de Palma até a BR-158, no distrito Boca do Monte, passando por Pains e São Valentim;

b) Corredor Regional: eixo norte-sul de acessibilidade regional e estruturação interna municipal;

c) Corredor Interurbano: eixo norte-sul, dentro do perímetro urbano, com acessibilidade regional e estruturação interna às áreas de turismo e lazer;

d) Corredor Urbano Miscigenado e de Produção Interna: distinção dos fluxos de passagem que acessam a cidade e promoção da diversidade da produção interna, conexão da ferrovia, com reabilitação do transporte de passageiros, entre os dois extremos, leste-oeste, da área urbana; complementação das vias marginais nos eixos rodoviários existentes e a conexão entre as BRs 158 e 287;

II. Área de Interesse Patrimonial: área ao norte do município, restritiva quanto a expansão urbana e dedicada, essencialmente, à preservação e a recreação, presença da porção extremo sul-oeste da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica/UNESCO e das colônias, em particular de origem italiana, com potencial de desenvolvimento turístico, científico, cultural e oportunidades aos setores produtivos vinculados a agroecologia;

III. Área de Produção Rural: preservação da vocação agropecuária; aumento da produtividade; valorização dos atributos urbanísticos e patrimoniais; melhoramento da infra-estrutura, equipamentos e produtividade, prevê o aumento da acessibilidade dos distritos rurais ao corredor de desenvolvimento Porto Alegre-fronteira.

CAPÍTULO III DO MODELO ESPACIAL URBANO

Art. 36. O Modelo Espacial Urbano se baseia no conceito de cidade linear, densificada e multipolar, conforme o ANEXO D - Esquema do Modelo Espacial 1º Distrito - Sede do Município, que faz parte integrante dessa lei, objetivando:

I. Aproveitar as melhores tendências de crescimento urbano atual (leste-oeste), apoiados nas infra-estruturas rodoferroviárias disponíveis, com um sistema de áreas naturais de interesse sócio-cultural, que defina uma macroforma urbana e dando usos aos vazios urbanos dentro dos limites de crescimento;

II. Mudar a modalidade de crescimento da cidade para passar da expansão urbana dispersa à densificação multipolar;

III. Desenvolvimento nas áreas especiais de revitalização, incentivando a implantação de centralidade nestas áreas;

- IV. Minimizar o consumo de materiais para a produção e a manutenção do sistema urbano;
- V. Minimizar o consumo de energia e tempo por menor deslocamento;
- VI. Dotar de mais espaços de contato e de vida social, que podem ser combinados com o uso dos grandes equipamentos urbanos;
- VII. Consumo adequado do solo evitando perda de solo fértil;
- VIII. Menor perda de biodiversidade por conservação dos sistemas agrícolas e naturais;
- IX. Maior conservação de zonas de infiltração e nascentes de cursos de água;
- X. Complementação e densificação das áreas urbanas, dentro dos limites do modelo, orientando a localização dos atratores urbanos, manejando as zonas urbanas de amortecimento, protegendo os vazios de interesse ecológico e proporcionando áreas de interesse social;
- XI. Maior mobilidade urbana, com estrutura viária hierarquizada que separe a mobilidade interna bidirecional dos fluxos externos.

CAPÍTULO IV DAS MACROZONAS DO PERÍMETRO URBANO

Art. 37. O perímetro urbano da cidade de Santa Maria fica constituído das seguintes macrozonas, conforme o ANEXO E - Mapa Macrozonas Distrito 1º Distrito - Sede do Município, que faz parte integrante dessa lei:

- I. Corredor de Urbanidade - eixo estruturador viário interno: grande avenida com calçada central, com qualidade de urbanidade, acompanhado de edifícios de altura livre e usos miscigenados;
- II. Centro - tradicional centro: completar a consolidação de crescimento e a conservação da zona histórica;
- III. Cidade Oeste: consolidação urbana dos assentamentos da Tancredo Neves, Pinheiro Machado, Santa Marta e setores lindeiros com centralidade plena de equipamentos e serviços;
- IV. Cidade Sul: consolidação da periferia em direção sul da cidade, mantendo baixa densidade e evitando dispersão;
- V. Cidade Leste: linearidade leste da cidade, com atrativos naturais, econômicos e culturais existentes, consolidados como cidade estruturada de média e baixa densidade;
- VI. Encosta da Serra: valorização desta área, como cidade de baixa densidade, onde houver ocupação, evitando impactos sobre a fragilidade ecológica da área ainda não ocupada, destinando áreas vagas para usos recreativos, de lazer e de preservação;
- VII. Rururbano: zona de grande interesse para a produção agrária intensiva, lazer, condomínios rurais e usos institucionais, todas as atividades compatíveis com a conservação paisagística e ecológica da área;
- VIII. Parques ou áreas naturais de preservação: zona de grande interesse institucional, lazer, paisagístico e de conservação dos recursos naturais, particulares ou públicas, sem interesse de desapropriação, com direito a parcelamentos conforme zona específica e índices do anexo 6.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I PARTE GERAL

Art. 38. A presente lei disciplina a execução das diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas pelo Estatuto da Cidade Lei nº 10257 de 10.07.2001, e pelo Capítulo I, da Lei Complementar Municipal nº 04/92, de 30.01.2002.

Art. 39. São instrumentos municipais de execução das diretrizes gerais da política urbana:

I. O planejamento urbanístico, através:

- a) Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental;
- b) Da disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo na cidade;
- c) Do zoneamento ambiental;
- d) Do plano plurianual;
- e) Das diretrizes orçamentárias;
- f) Do orçamento anual.

II. O poder de tributar, através:

- a) Do imposto predial e territorial urbano – IPTU;
- b) De contribuição de melhoria;
- c) De incentivos e benefícios fiscais e financeiros,
- d) Do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo.

III. Os Institutos Jurídicos e Políticos:

- a) Desapropriação;
- b) Servidão administrativa;
- c) Limitações administrativas sobre a propriedade imóvel urbana;
- d) Tombamento de imóveis urbanos ou de mobiliário urbano;
- e) Instituição de unidades de conservação histórico cultural, paisagístico e ambiental;
- f) Instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) Direito de superfície;
- h) Direito de preempção;
- i) Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- j) Transferência do direito de construir;
- k) Operações urbanas consorciadas;
- l) Regularização fundiária;
- m) Estudo de impacto de vizinhança;
- n) Estudo de impacto ambiental.

IV. As operações urbanas consorciadas;

V. A regularização fundiária;

VI. A instituição de zonas especiais de interesse social.

§ 1º. A lista inserida no caput deste artigo não é taxativa, podendo a Administração Pública Municipal se utilizar de outros meios para a execução da política urbana, implementados através de Lei específica.

§ 2º. A aplicação dos instrumentos de política urbana deve ser em consonância com as diretrizes da política urbana, baseada em lei específica para implementação, proposta pelo Escritório da Cidade, de iniciativa do Executivo e aprovada pelo Legislativo.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

SEÇÃO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 40. Os imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados em área urbana ou de expansão urbana, que não atendam a função social, podem sofrer parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 1º. A função social da propriedade urbana é atendida quando o seu uso está de acordo com a ordenação da cidade, expressa neste Plano Diretor e nas leis a ele relacionadas.

§ 2º. Lei específica, editada a cada quatro anos, identificará os imóveis passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, definirá os limites mínimos de edificação ou utilização, fixará os prazos e condições para que o proprietário cumpra a obrigação e estebelecerá o fato gerador e demais elementos necessários para o IPTU Progressivo.

Art. 41. Em empreendimentos de grande porte, definidos pelo Escritório da Cidade e por ato do Poder Executivo, pode-se prever a conclusão em etapas das obras, ficando assegurado que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 42. A notificação será feita de acordo com o disposto na legislação federal, Lei Federal nº10257/01.

SEÇÃO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 43. O IPTU incide de forma progressiva no tempo, se não forem cumpridas as condições e prazos previstos na seção anterior, respeitado o disposto nos arts. 156, inciso I e § 1º, da Constituição Federal, 5º e 7º do Estatuto da Cidade e 3º desta lei.

Paragrafo único. O fato gerador, o sujeito passivo, a base de cálculo, o lançamento, a forma de pagamento, as obrigações acessórias e as penalidades referentes ao IPTU progressivo no tempo serão estabelecidos na lei específica referida no artigo 40, § 2º.

SEÇÃO III DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 44. O Município pode proceder à desapropriação do imóvel, se não cumprido o dever de parcelar, edificar ou utilizar, compulsoriamente, no prazo de cinco anos, contados do início da incidência progressiva no tempo do IPTU.

§ 1º. O cálculo do valor da indenização da desapropriação é feito de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 10.257/01.

§ 2º. O Município promoverá o adequado aproveitamento dos imóveis, no prazo de cinco anos a contar da data de sua incorporação, podendo transferir este dever, através de concessão ou alienação, ocasião em que pode estabelecer encargos suplementares.

§ 3º. O processo de desapropriação previsto nesta seção, será regulamentado através de Lei Municipal.

SEÇÃO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 45. A instituição do direito de preempção confere ao Município preferência para aquisição de imóveis objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. Direito de preempção somente pode ser instituído para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Ordenamento e direcionamento da área urbana;
- IV. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º. A indicação dos imóveis sobre os quais incidirá o direito de preempção é feita por lei de iniciativa do Executivo, que deve conter, para cada imóvel, pelo menos uma das finalidades do § 1º.

§ 3º. O direito de preempção vigora pelo prazo de cinco anos, podendo ser renovado após decorrido um ano da extinção do prazo anterior.

§ 4º. Aplicam-se ao proprietário do imóvel atingido e ao município as disposições do artigo 27, da Lei Federal nº 10.257/01, de 10.07.2001.

SEÇÃO V DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 46. Pode o Município, para execução da política urbana, utilizar-se de operações urbanas consorciadas em áreas de seu território, observado o planejamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.

§ 1º. Operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas urbanísticas, coordenadas pelo Município, com a finalidade de alterar a estrutura urbana de uma determinada área, de acordo com o planejamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor, em parceria com proprietários, moradores dos imóveis, usuários da área e investidores privados.

§ 2º. As áreas objetos de operação urbana consorciada são delimitadas em lei específica de iniciativa do Poder Executivo, onde conste o plano especificado no § 3º.

§ 3º. O plano de operação urbana consorciada deve conter o abaixo especificado:

I. Necessariamente:

- a) O plano básico de ocupação da área de que trata a alínea anterior;
- b) A finalidade da operação urbana consorciada;
- c) O estudo de impacto de vizinhança da operação urbana consorciada;
- d) A forma de controle da operação consorciada, com participação de representantes da sociedade civil;
- e) As formas de compensação para as pessoas afetadas pela operação urbana consorciada;
- f) Laudos arqueológicos e paleontológicos;

II. Facultativamente:

- a) A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo e das normas edilícias para a área da operação urbana consorciada;
- b) a regularização de construções, reformas ou ampliações, em desacordo com a legislação vigente, executadas na área de operação urbana consorciada;
- c) a contrapartida a ser exigida das pessoas beneficiadas em razão das modificações previstas nas alíneas a e b deste inciso;
- d) a emissão de certificados de potencial adicional de construção, como forma de arrecadação de recursos para a operação consorciada.

§ 4º. Os certificados de potencial adicional de construção podem ser alienados em leilão ou dados pelo Município como forma de pagamento das obras públicas integrantes da operação urbana consorciada, somente podendo ser utilizados para o pagamento de outorga onerosa do direito de construir em imóvel localizado na área da operação consorciada, nos limites estabelecidos pela legislação edilícia em vigor.

§ 5º. Uma vez aprovada a lei de que trata o § 2º, as licenças e autorizações do Poder Público, expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada, são nulas.

§ 6º. Depois de aprovada, a operação urbana consorciada pode ser executada, somente, após a assinatura do contrato de parceria entre o Município e as pessoas envolvidas, onde deve estar estipulado:

- I. A área da operação consorciada;
- II. O plano básico de ocupação da área;
- III. A finalidade da operação consorciada;
- IV. As obras e serviços a serem executados por cada um;
- V. As sanções pelo descumprimento injustificado de obrigação assumida.

§ 7º. Operações Consorciadas de realização necessária são as identificadas no ANEXO F - Mapa Operações Consorciadas de Realização Necessária, que faz parte integrante desta lei.

SEÇÃO VI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 47. Para as áreas e limites estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo pode ser exercido o direito de construir acima do Índice de Aproveitamento, desde que o interessado adquira áreas, relativas ao potencial construtivo do imóvel de origem, do poder público ou dos proprietários que, nos termos da legislação municipal, estiverem autorizados a vendê-los.

§ 1º. Os índices a agregar só podem ser acrescidos aos índices de aproveitamento, conforme estabelecido no Quadro Regime Urbanístico – Índices Urbanísticos do 1º Distrito – Sede do Município (Anexo 6), da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º. A outorga onerosa, pelo poder público, é feita mediante venda pública de índices, nas quantidades e nos locais definidos pelo Escritório da Cidade, cabendo ao Executivo, por decreto, a disciplina do processo de venda e recebimento.

§ 3º. Os recursos obtidos pela outorga onerosa são recolhidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município- FUNDURAM.

§ 4º. A transferência do direito de construir pelo proprietário é possível, quando seu imóvel for considerado necessário para:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação: quando o imóvel for considerado do patrimônio construído, 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.

§ 5º. A mesma faculdade pode ser concedida, por Decreto Executivo, com prévia manifestação do Escritório da Cidade, para o proprietário que doar ao poder público, seu imóvel, ou parte dele, para os fins do inciso I e II, do parágrafo anterior.

§ 6º. O Executivo expede o Decreto, após parecer do Escritório da Cidade, regulamentando a Transferência do Direito de Construir, prevendo especialmente o limite de área a ser transferida, a destinação, a utilização dos recursos pelos proprietários na conservação do imóvel ou em outro fim, bem como outros aspectos necessários.

SEÇÃO VII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 48. A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é requisito essencial para aprovação de licenças, concessões, permissões ou autorizações urbanísticas de obras ou atividades privadas ou públicas que afetem a cidade, atendido o § 2º do ART. 39

§ 1º. Enquadram-se nas hipóteses do caput deste artigo as seguintes atividades e obras: Os usos indicados para EIV no Quadro Regime Urbanístico – Usos e Atividades do 1º Distrito – Sede do Município (Anexo 7), da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º. O EIV deve ser apresentado, juntamente com o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), sempre que a atividade seja potencialmente lesiva ao meio ambiente.

§ 3º. O EIV deve demonstrar os efeitos a serem causados em relação à vizinhança e à cidade em geral, levando em conta a afetação da qualidade de vida dos moradores, do funcionamento da cidade, da viabilidade de implantação de futuras atividades ou obras semelhantes.

§ 4º. O Escritório da Cidade define os termos de referência do EIV, considerando, a seu critério, os seguintes aspectos:

I. Adensamento populacional;

II. Suficiência de equipamentos urbanos e comunitários, em especial das redes de água e esgotos, rede elétrica e estacionamentos próximos;

III. Uso e ocupação do solo, bem como comprometimento do subsolo;

IV. Valorização ou desvalorização dos imóveis próximos e afetados pela obra ou atividade;

V. Geração de tráfego, dimensão das vias de acesso e demanda por transporte público, bem como desvio significativo do fluxo de pessoas sem a correspondente reestruturação urbana;

VI. Aeração, sombreamento e iluminação de áreas públicas ou privadas;

VII. Preservação de paisagens, monumentos e patrimônio natural, histórico e cultural.

VIII. Verificar a necessidade de laudo paleontológico e arqueológico, visto o risco de comprometimento do sub-solo;

SEÇÃO VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art 49. Consórcio imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Parágrafo único. O valor das unidades imobiliárias que serão entregues ao proprietário é correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8 da Lei nº 10.257/01, de 10.07.2001.

TÍTULO IV DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL

Art. 50. A gestão participativa do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental – PDDUA será realizada no Escritório da Cidade criado por lei específica.

TÍTULO V CIDADE AMIGA DAS CRIANÇAS

Art. 51. A Cidade Amiga das Crianças é um instrumento de participação que tem como objetivo garantir à criança e ao adolescente o uso dos espaços urbanos adequados às condições das mesmas, através do conjunto de ações políticas e instrumentos de gestão

ao solo urbano, expressadas nesta Lei, e na participação direta da criança e do adolescente nas propostas de renovação, reestruturação e intervenção urbana.

Parágrafo único. A Cidade Amiga das Crianças se efetivará através:

- I. Da promoção por parte do município, de participação da criança e do adolescente, através do âmbito escolar público e privado, urbano e rural, nos estudos e negociações de projetos urbanísticos em áreas públicas;
- II. Do estímulo à conscientização da criança e do adolescente do direito de usufruir, livremente, dos espaços de lazer da cidade;
- III. Da adequação dos projetos de infra-estrutura e equipamentos urbanos à condição da criança e do adolescente e dos portadores de necessidades especiais.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 52. A Lei de uso e Ocupação do Solo, a Lei do Código de Edificações e Obras e esta Lei entram em vigor simultaneamente, na data de publicação da última que vier a ser aprovada e publicada.

Art. 53. Todas as construções, exceto as localizadas em área de riscos, áreas de preservação permanente e áreas “non aedificandi”, que estavam concluídas em agosto de 2001, por ocasião do levantamento aerofotogramétrico na cidade e que puderem ser identificadas no referido levantamento, podem ser objeto de regularização documental, projeto e licenciamento, no prazo máximo de 360 dias a contar da entrada em vigor desta lei, observando-se o que segue:

- I. Devem respeitar os afastamentos laterais, quanto as aberturas, de acordo com o Código Civil;
- II. Devem respeitar o alinhamento e o recuo viário, em conformidade com a legislação anterior.

§ 1º. O Poder Executivo, por decreto, estabelecerá o procedimento para as regularizações.

§ 2º. A partir do término do prazo acima previsto, que não pode ser ampliado, o Município adotará as medidas cabíveis, no âmbito administrativo ou judicial, para penalizar todas as construções que não tiverem sido regularizadas.

§ 3º O Poder executivo dará publicidade do prazo acima estabelecido e orientará os munícipes sobre as conseqüências de não regularizarem suas obras.

Art. 54. Ficam revogadas as Leis Municipais nºs. 2098/80, de 10-01- 1980, 2455/82, de 22-12-1982, e 3665/93, de 02-07-1993.

ANEXO C – ANEXO 5 LUOS (MEMORIAL DESCRITIVO DO LIMITE DISTRITAL, PERÍMETRO URBANO, MACROZONAS E ZONAS DO 1.º DISTRITO - SEDE DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA)

ANEXO 5

MEMORIAL DESCRITIVO DO LIMITE DISTRITAL, PERÍMETRO URBANO, MACROZONAS E ZONAS DO 1.º DISTRITO - SEDE DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA

Este anexo é parte integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santa Maria, que abordará: limite distrital e o perímetro urbano, macrozonas e zonas do 1.º distrito - sede.

1 - LIMITE DISTRITAL E PERÍMETRO URBANO DO 1.º DISTRITO SEDE MUNICIPAL

A Sede Municipal é o 1.º Distrito de Santa Maria, criado por esta lei, caracterizado pelo núcleo urbano do município de Santa Maria, onde fica definido que o limite distrital é o mesmo do perímetro urbano, cuja delimitação compreende:

- Ao Norte: Começa no cruzamento do Arroio Ferreira com a estrada de ferro Santa Maria-Uruguaiana, segue-se a parti daí pela seguinte delimitação: por esta ferrovia, até o viaduto de cruzamento com a estrada para São Martinho da Serra no sentido leste; no sentido norte, pela variante da Estrada Nova para São Martinho da Serra (atualmente desativada), por aproximadamente 850 metros, a contar da linha férrea, até encontrar o corredor de acesso à Vila Nossa Senhora da Conceição; por linha seca, no sentido leste, por aproximadamente 2.125 metros, passando pelo flanco do Morro das Antenas até encontrar o Arroio Wolf, no ponto de coordenada UTM aproximada E 2272 e N 671575; Arroio Wolf, no sentido a montante, até a sua nascente; com outra linha reta, de aproximadamente 500 metros, até encontrar a nascente de uma sanga afluente da margem direita do Rio Vacacaí Mirim; com esta sanga, no sentido à jusante; com a linha férrea Santa Maria – Itaara, no sentido norte, até alcançar o limite intermunicipal norte Santa Maria – Itaara; com o Rio Vacacaí-Mirim, no sentido a jusante, até encontrar a foz do Arroio Boa Vista; com uma linha reta, de aproximadamente 1.875 metros e sentido leste, até encontrar o Lajeado Rincão do Canto, junto a confluência com o afluente nordeste da margem esquerda; por outra linha seca, em sentido sudeste, de aproximadamente 1.250 metros, até sua projeção encontrar a confluência da Sanga Copetti com o Lajeado dos Pires; com o Lajeado dos Pires, no sentido a jusante; com o Arroio Garganta do Diabo, no sentido a montante; com uma linha reta, que parte da linha de projeção do eixo da ponte sobre o Vale Garganta do Diabo, na Rodovia BR-158, até a ponte da Estrada

- Municipal Ângelo Berleze, sobre o Rio Vacacaí-Mirim; com o Rio Vacacaí-Mirim, no sentido a jusante; com a Estrada Municipal Norberto José Kipper, no sentido sul; com a linha férrea Santa Maria–Porto Alegre, no sentido leste, contornando para sul, até encontrar a sanga Lagoão do Ouro.
- Ao Sul: Sanga Lagoão do Ouro, no sentido a montante; Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira, no sentido sul; Estrada Geral para o Arroio do Só, no sentido noroeste, até encontrar um ponto de projeção da divisa noroeste da área do Colégio Agrícola (UFSM); divisa noroeste do Colégio Agrícola (UFSM), no sentido sudoeste; nascente do Arroio das Tropas, no sentido a jusante, até a sua foz no Arroio das Tropas; Arroio das Tropas, no sentido a jusante; Estrada Municipal Vergílio Da Cás, no sentido oeste contornando para norte; Estrada Municipal Antônio Ovídio Severo e a projeção desta, no sentido oeste, até alcançar a canalização do Arroio Cadena; eixo do Arroio Cadena, no sentido a montante; Rua Irmã Dulce, no sentido oeste; Estrada Municipal Cap. Vasco da Cunha, no sentido sul; Estrada Municipal Juca Monteiro, no sentido sudoeste, até encontrar o leito do Arroio Ferreira.
- Ao Oeste: leito do Arroio Ferreira, no sentido a montante, até encontrar a linha férrea Santa Maria-Uruguaiana, ponto inicial desta demarcação.

2 - MACROZONAS DO 1.º DISTRITO

2.1 MACROZONA CORREDOR DA URBANIDADE

A Macrozona Corredor da Urbanidade integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo as seguintes Zonas Urbanísticas:

- Zona 1.1.a;
- Zona 1.1.b;
- Zona 1.1.c;
- Zona 1.2.a;
- Zona 1.2.b;
- Zona 1.2.c;

- Zona 1.3

2.2 MACROZONA CENTRO

A Macrozona Centro integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo as seguintes Zonas Urbanísticas:

- Zona 2;
- Zona 3.a;
- Zona 3.b;
- Zona 4;
- Zona 5.a;
- Zona 5.b;
- Zona 5.c;
- Zona 5.d;
- Zona 6.a;
- Zona 6.b;
- Zona 6.c;
- Zona 7.a;
- Zona 7.b;
- Zona 8;
- Zona 10.c;
- Zona 10.d;
- Zona 10.e,

2.3 MACROZONA CIDADE OESTE

A Macrozona Cidade Oeste integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo as seguintes Zonas Urbanísticas:

- Zona 9.a;
- Zona 9.b;
- Zona 10.a;

- Zona 10.b;
- Zona 13;
- Zona 19.

2.4 MACROZONA CIDADE SUL

A Macrozona Cidade Sul integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo a seguinte Zona Urbanística:

- Zona 16.a;
- Zona 16.b;
- Zona 16.c.

2.5 MACROZONA CIDADE LESTE

A Macrozona Cidade Leste integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo as seguintes Zonas Urbanísticas:

- Zona 11
- Zona 12.a;
- Zona 12.b;
- Zona 12.c;
- Zona 12.d;
- Zona 12.e (UFSM);
- Zona 12.f(BASM);
- Zona 12.g;

2.6 MACROZONA ENCOSTA DA SERRA

A Macrozona Encosta da Serra integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo as seguintes Zonas Urbanísticas:

- Zona 14;
- Zona 15.

2.7 MACROZONA RURURBANO

A Macrozona Rururbano integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo as seguintes Zonas Urbanísticas:

- Zona 18.a;
- Zona 18.b;
- Zona 18.c;
- Zona 18.d

2.8 MACROZONA PARQUES

A Macrozona Parques integra a área do 1.º Distrito Sede – Perímetro Urbano, contendo as seguintes Zonas Urbanísticas:

- Zona 17.a;
- Zona 17.b;
- Zona 17.c;
- Zona 17.d;
- Zona 17.e;
- Zona 17.f;
- Zona 17.g.

3 - ZONAS DO 1.º DISTRITO SEDE – PERÍMETRO URBANO

As zonas de afetação do solo urbano são utilizadas e ordenadas dentro dos seguintes perímetros:

ZONA 1.1.a: Compreende a área que inicia na faixa distante 100 metros da mar-

gem leste do Arroio Cadena, Bairro Patronato, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Rua dos Miosótis; Rua dos Cravos; Rua Primeiro de Maio; Av. Liberdade; Rua Ten. Cel. Heitor Bohrer Dreon; Av. Borges de Medeiros; Rua Tuiuti; Rua Serafim Valandro; Rua Paul Harris; Rua Floriano Peixoto; Rua Araújo Vianna e sua projeção; Rua Gen. Daltro Filho; Av. Borges de Medeiros; Rua Alameda dos Pires; fundo dos lotes que confrontam ao oeste com a Av. Ângelo Bolson; fundos dos lotes que confrontam ao oeste com a Av. Helvio Basso, linha distante 30 metros da margem norte do Arroio Cancela, fundo dos lotes que confrontam a leste com a Av. Helvio Basso, Rua Gentil Rocha, Rua Raphael Saccol e sua projeção, Rua Demetrio Ribeiro e sua projeção, faixa paralela distante 100 metros ao sul do eixo da rua Padre Alziro Roggia até o seu final, linha reta no sentido sudoeste até o cruzamento entre a Av. Maurício Sirotsky Sobrinho e a Rua Padre Alziro Roggia, Av. Jornalista Maurício Sirotski Sobrinho, faixa distante 100 metros e paralela a Av. Walter Jobim, faixa paralela e distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena, Bairro Patronato.

ZONA 1.1.b: Compreende a área que inicia no ponto de encontro da Rua Iracema com a Av. Ângelo Bolson, no Bairro Nossa Senhora Medianeira. , cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: fundos dos lotes que confrontam ao oeste com Av. Ângelo Bolson, Rua Iracema, Rua Visconde de Pelotas; Rua Inconfidente; Rua Barão do Triunfo; Rua Farrapos e sua projeção; Rua Raposo Tavares; Rua Felipe de Oliveira; Rua Floriano Peixoto; eixo da Av. Nossa Sra. Medianeira; faixa distante 30 metros, a partir da margem oeste-sudoeste de uma das cabeceiras de nascente do Arroio Cancela; Rua Aureliano de Figueiredo Pinto; Rua Guilherme Cassel; Rua Gen. Neto; Rua Conrado Hoffman; Rua Jorge Pedro Abelin; Rua João Rolin; Rua 19 de Novembro; Trav. Paraíba; Rua Paraíba; Rua José Carlos Kruehl; Rua Acre; Rua D. Pedro II; Rua Duque de Caxias; Travessa do Seminário, Rua Pref. Heitor Campos; eixo da Av. Nossa Sra. Medianeira; fundos dos lotes que confrontam a oeste com a Av. Ângelo Bolson até o ponto de encontro com a Rua Iracema; início desta demarcação.

ZONA 1.1.c: Compreende a área que inicia no vértice sul-leste do Parque Itaimbé, junto a Av. Nossa Senhora das Dores; cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: eixo da Av. Nossa Senhora das Dores; Rua Benjamim Constant; Rua Bento Gonçalves; Trav. Padre Caetano; eixo da Av. Nossa Senhora das Dores; Rua Pedro Londero; Rua Humberto de Campos; Av. Osvaldo Cruz; Trav. Alexandre Menuzzi; Rua José Forgiarini, Rua Conceição Voltier; Av. Osvaldo Cruz, eixo da rodovia BR-158, Rua Conceição Voltier, faixa distante 100 metros ao sudoeste do eixo da Av. João Luiz Poz-

zobon; Rua Fioravante Antônio Spiazzi; Rua Padre Kentenich; fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Av. Nossa Sra. das Dores; faixa distante 30 metros da margem noroeste de uma das cabeceiras de nascente do Arroio Cancela; fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Av. Nossa Senhora das Dores; faixa distante 30 metros a partir da margem norte e leste de uma das cabeceiras de nascente do Arroio Cancela, até o vértice sul-leste do Parque Itaimbé; início da demarcação.

ZONA 1.2.a: Compreende a área que inicia na Rua Maranhão com o trevo de acesso ao Parque Pinheiro Machado, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: eixo da Rodovia BR-287; Rua Walter Lippold; faixa paralela e distante de até 150 metros do eixo da rodovia BR-287; faixa paralela e distante de 100 metros ao norte da Av. Walter Jobim; faixa paralela e distante de 100 metros da margem oeste do Arroio Cadena; faixa paralela e distante de até 150 metros ao sudoeste do eixo da rodovia BR-287; faixa paralela e distante de 100 metros da Rua João Lino Preto; Rua Maranhão, início da demarcação.

ZONA 1.2.b: Compreende a área que inicia no eixo da rodovia BR-158 e linha férrea Santa Maria- Porto Alegre, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria-Porto Alegre; faixa distante 30 metros da margem oeste da Sanga dos Fósseis; eixo da Av. Pref. Evandro Behr; eixo da rodovia BR-158, início da demarcação.

ZONA 1.2.c: Compreende a área que inicia num ponto distante 30 metros da margem leste da Sanga dos Fósseis, junto à linha férrea Santa Maria-Porto Alegre, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria - Porto Alegre; faixa paralela e distante de até 150 metros ao norte do eixo da Av. Pref. Evandro Behr; eixo da rodovia RST-287; ponto de encontro da Rua Álvaro Hoppe e rodovia RST-287; faixa paralela e distante de até 150 metros ao sul da Av. Pref. Evandro Behr; Rua Antônio Botega; faixa distante 30 metros da margem leste da Sanga dos Fósseis, início da demarcação.

ZONA 1.3: Compreende a área que inicia num ponto distante 30 metros ao sul da margem sul-leste do Arroio Cancela e 100 metros a leste da Av. Helvio Basso, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: fundo dos lotes que confrontam a nordeste com a Av. Helvio Basso; Rua Rio Pardo e sua projeção; fundo dos lotes que confrontam a nordeste com a rodovia BR-392, até o ponto distante de 60 metros ao sul da Estrada Municipal Eduardo Duarte; linha oblíqua no sentido sudeste até a Estrada Municipal Francisco Viterbo Borges; Estrada Municipal Viterbo Borges; faixa paralela e distante de até 150 metros a sudoeste do eixo da rodovia BR-392; linha 150 me-

tros a sudoeste do eixo da rodovia BR-392; faixa distante e paralela de até 150 metros a sudoeste do eixo da Av. Hélyvio Basso; faixa distante 30 metros ao sul-leste da margem do Arroio Cancela.

Zona 2: Compreende a área que inicia na projeção da Rua Floriano Peixoto, Bairro Rosário, junto à linha férrea, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria - Uruguaiana, Viaduto da Av. Assis Brasil, Rua Ernesto Beck, Rua José do Patrocínio, Rua André Marques, Rua Ângelo Uglione, Rua Riachuelo, Rua Gen. Neto, Av. Nossa Sr^a. Medianeira e Rua Floriano Peixoto, início da demarcação.

Zona 3.a: Compreende a área que inicia no fundo dos lotes que confrontam ao leste com a Av. Liberdade e a Rua Aristides Lobo, no Bairro Passo D'Areia, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Rua Aristides Lobo, Av. Borges de Medeiros; antiga linha férrea da fronteira junto a Rua Fernandes Vieira; Rua Tomaz Antônio Gonzaga; antiga linha férrea Santa Maria - Uruguaiana; Rua Floriano Peixoto; Rua Paul Harris; Rua Serafim Valandro; Rua Tuiuti; Avenida Borges de Medeiros; Rua Ten. Cel. Heitor Bohrer Dreon; Av. Liberdade e fundo dos lotes que confrontam ao leste com a Av. Liberdade, início da demarcação.

Zona 3.b: Compreende a área que inicia num ponto de projeção oeste da Rua Alameda dos Pires com os fundos dos lotes que confrontam ao oeste com a Avenida Ângelo Bolson, Bairro Medianeira, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Rua Alameda dos Pires; Avenida Borges de Medeiros; Rua General Daltro Filho; Rua Araújo Viana; Rua Floriano Peixoto; Rua Felipe de Oliveira; Rua Raposo Tavares; Rua Farrapos; Rua Barão do Triunfo; Rua Inconfidente; Rua Visconde de Pelotas; Rua Iracema e fundo dos lotes que confrontam a oeste a Av. Ângelo Bolson início da demarcação.

Zona 4: Compreende a área que inicia na faixa distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena, no Bairro Passo da Areia, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Rua Cel. Valença, Rua Aristides Lobo, fundo dos lotes que confrontam ao leste com a Av. Liberdade, Rua Primeiro de Maio, Rua dos Cravos, Rua dos Miosótis; faixa paralela distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena.

Zona 5.a: Compreende a área que inicia na Rua José do Patrocínio, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Limite sudoeste do antigo Parque de Triagem da RFFSA; Divisa oeste do Parque Itaimbé; Av. Nossa Sr^a Medianeira; Rua Gen. Neto; Rua Riachuelo; Rua Ângelo Uglione; Rua André Marques; Rua José do Patrocínio.

- Zona 5.b: Compreende a área que inicia na divisa leste do Parque Itaimbé, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: limite sul do antigo Parque de Triagem da RFFSA; fundo dos lotes que confrontam ao oeste com a Rua Euclides da Cunha; Rua Pedro Londero; Av. Nossa Sra. das Dores; Trav. Padre Caetano; Rua Bento Gonçalves; Rua Benjamim Constant; Av. Nossa Sra. das Dores; divisa leste do Parque Itaimbé, início da demarcação.
- Zona 5.c: Compreende a área que inicia na Rua Pref. Heitor Campos, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Trav. Dr. Theodorico; Rua Duque de Caxias; Rua D. Pedro II; Rua Acre; Rua José Carlos Krueel; Rua 24 de Fevereiro; Rua Floriano Peixoto; Rua José Carlos Krueel; Rua Paraíba; Trav. Paraíba; Rua 19 de Novembro; Rua João Rolin; Rua Pedro Abelin; Rua Conrado Hofmann; Rua Gen. Neto; Rua Guilherme Cassel; Rua Nelson Durand; Rua Aureliano de Figueiredo Pinto; faixa distante 30 metros a partir da margem oeste de uma das cabeceiras de nascente do Arroio Cancela; Rua Osvaldo Aranha; Rua Gen. Neto; Trav. Cassel; faixa distante 30 metros da margem oeste-noroeste do Arroio Cancela; Rua Tamandaí e Rua Pref. Heitor Campos, início da demarcação.
- Zona 5.d: Compreende a área que abrange o loteamento Parque Residencial Bela Vista e inicia num ponto distante 30 metros da margem leste de uma das cabeceiras do Arroio Cancela, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário contém as seguintes delimitações: fundos dos lotes que confrontam ao nordeste com a Av. Nossa Sr.^a das Dores; faixa distante 30 metros a partir da margem noroeste de uma das cabeceiras do Arroio Cancela; faixa distante 30 metros a partir da margem leste de outra das cabeceiras do Arroio Cancela, início da demarcação.
- Zona 6.a: Compreende a área que inicia no Viaduto da Rua Euclides da Cunha, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria - Porto Alegre; antigo parque de triagem do RFFSA; eixo da rodovia BR-158; Av. Osvaldo Cruz; Rua Conceição Voltier; Rua José Forgiarini; Trav. Alexandre Menuzzi; Av. Osvaldo Cruz; Rua Humberto de Campos; Rua Pedro Londero; fundos dos lotes que confrontam ao oeste com a rua Euclides da Cunha, início da demarcação.
- Zona 6.b: Compreende a área que inicia num ponto que dista 50 metros da margem sul do Arroio Cancela, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Linha distante 50 metros da margem sul do Arroio Cancela e de uma nascente tributária; Rua João Batista da Cruz Jobim; Rua João Álvares Machado, Rua João Carlosso até a faixa distante 30 metros da margem sudoeste de um tributário do Arroio Cancela; Rua Célio Schirmer; Rua Eng.^o Rogério Tocchetto, Rua João Batista da Cruz Jobin; Rua Gen. Neto; Av. Fernando Ferrari; faixa

distante 30 metros da margem sudeste, sul e sudoeste do Arroio Cancela; Rua Guilherme João Fabrim; Rua Dr. Lamartine Souza; Rua Joana D'Arc; Rua Otávio Alves de Oliveira; Rua Israel Seligman; fundos dos lotes que confrontam ao sudoeste com a Rua Irmão Teodoro Francisco; eixo da Rodovia BR-158, Rua Pedro Santini, Linha paralela e distante 150 metros ao noroeste, eixo da rodovia BR-158; fundos dos lotes que confrontam ao oeste com a Avenida Hélivio Basso, início da demarcação.

Zona 6.c: Compreende a área que inicia Av. Helvio Basso com Av. Nossa Sr.^a Medianeira, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: eixo da Av. Nossa Sr.^a Medianeira; Rua Gen. Osório; linha distante 30 metros da margem norte do Arroio Cancela e fundos dos lotes que confrontam a oeste a Av. Helvio Basso, até a Av. Nossa Senhora Medianeira, início da demarcação.

Zona 7.a: Compreende a área que inicia num ponto distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa distante 100 metros ao sul do eixo da Av. Walter Jobim cruzamento com a Av. Jornalista Maurício Sirotsky Sobrinho; faixa paralela distante 100 metros ao sul do eixo da Rua Alziro Roggia; Rua Demétrio Ribeiro; projeção da Rua Raphael Saccol, Rua Raphael Saccol, Rua Gentil Rocha, fundos dos lotes que confrontam a leste a Av. Hélivio Basso, faixa distante 30 metros da margem noroeste do Arroio Cancela; faixa paralela e distante 150 metros ao leste do eixo da rodovia BR-287.

Zona 7.b: Compreende a área que inicia na projeção da Rua 3, no Bairro Uglione, num ponto distante 50 metros da margem sudeste do Arroio Cancela, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Faixa distante 50 metros da margem sudeste do Arroio Cancela; faixa distante 100 metros a oeste do eixo da Av. Helvio Basso; faixa distante 100 metros a leste do eixo da rodovia BR-287, faixa distante 50 metros da margem sudeste do Arroio Cancela, início da demarcação.

Zona 8: Compreende a área que inicia num ponto distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena, com a Rua Cel. Valença, dna Vila Oliveira, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa paralela e distante 100 metros da margem leste-sul do Arroio Cadena, até o limite noroeste da Vila Brenner; Rua Moreira Lima, faixa distante 50 metros da margem sul do Arroio Cadena; Rua Borges do Canto; fundo dos lotes que confrontam ao oeste com a Rua Sete de Setembro; linha férrea Santa Maria – Uruguaiana; antiga linha férrea da fronteira junto a Rua Fernandes Vieira; Av. Borges de Medeiros; Rua Aristides Lobo; Rua Cel. Valença, início da demarcação.

Zona 9.a: Compreende a área que inicia na divisa leste do Distrito Industrial, cruzamento com um tributário do Arroio Ferreira, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: o referido tributário a montante; divisa norte do loteamento Alto da Boa Vista, na Rua V e sua projeção até encontrar a Estrada da Caturrita e seu encontro com a nascente de uma sanga tributária do Arroio Cadena; sanga tributária do Arroio Cadena, junto à área militar, a jusante; faixa distante 100 metros da margem oeste do Arroio Cadena; faixa distante 100 metros ao norte do eixo da Av. Walter Jobim; faixa distante de até 150 metros ao norte do eixo da BR-287 dos lotes confrontantes com essa rodovia; Rua Walter Lippold; divisa leste do Distrito Industrial, ponto inicial da demarcação.

Zona 9.b: Compreende a área que inicia no eixo da rodovia BR-287, cruzamento com a Rua João Lino Preto, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: eixo da Rodovia BR-287, Rua Maranhão, lotes que confrontam ao norte com a Rua João Lino Preto até o limite do eixo desta rua com a Rua Boa Vista; faixa distante de até 150 metros ao sul do eixo da rodovia BR-287, faixa distante de até 150 metros ao noroeste, inclinando para norte do eixo da rodovia BR-158; limite leste da COHAB Tancredo Neves; eixo da rodovia BR-158; faixa distante 150 metros ao oeste e paralela a Estrada Rincão dos Bentos e Rua Pedro Luis da Silva; até a Rua João Lino Preto com a BR-287, início da demarcação.

Zona 10.a: Distrito Industrial (D. I.): Constitui-se por um polígono irregular que inicia na divisa oeste deste Distrito Industrial, com um tributário do Arroio Ferreira, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: o referido tributário; linha que limita ao leste com a área da Nova Santa Marta; Rua Walter Lippold; eixo da rodovia BR-287; divisa oeste deste Distrito Industrial, início da demarcação.

Zona 10.b: BR-158: Compreende a área que inicia no eixo da rodovia BR-158 com um ponto que dista 150 metros ao oeste do eixo da Estrada Rincão dos Bentos, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: eixo da rodovia BR-158; limite leste da COHAB Tancredo Neves; linha paralela que dista até 150 metros ao norte inclinada para noroeste do eixo da rodovia BR-158; linha paralela distante até 150 metros do eixo da rodovia BR-287; linha paralela que dista até 150 metros ao sudeste, inclinada para sul do eixo da rodovia BR-158, projeção da faixa de 150 metros do eixo da Estrada Rincão dos Bentos até a rodovia BR-158, início da demarcação.

Zona 10.c: BR-287: Compreende a área que inicia num ponto distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa paralela e distante

100 metros ao sul do eixo da Av. Walter Jobim, fundo dos lotes que confrontam ao leste a BR-287; faixa distante 100 metros da margem noroeste do Arroio Cancela, início da demarcação.

Zona 10.d: BR-158: Compreende a área que inicia nos fundos dos lotes que confrontam a oeste com a Av. Hélyvio Basso, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa paralela distante até 150 metros ao noroeste do eixo da rodovia BR- 158; Rua Pedro Santini; faixa paralela distante até 150 metros ao sudeste do eixo da rodovia BR-158, alinhamento norte do loteamento Parque Residencial Dom Antônio Reis; eixo da rodovia BR- 158; fundos dos lotes que confrontam a oeste com a Av. Hélyvio Basso, início da demarcação.

Zona 10.e: RST-287: Compreende a área que inicia na projeção da Rua José Baracchini cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Linha distante de até 150 metros ao norte, paralela ao eixo da RST-287; divisa oeste do Parque Residencial Novo Horizonte; linha distante de até 150 metros ao sul do eixo da Rodovia RST-287; Rua Pedro Santini; projeção da Rua José Baracchini que corta a rodovia RST-287; linha distante de até 150 metros ao norte, paralela ao eixo da rodovia RST-287, início da demarcação.

Zona 10.f: BR-287: Compreende a área que inicia num ponto distante 50 metros da margem leste do Arroio Cancela; Rua Miguel Carvalho de Macedo, na Vila Alegria- Bairro Uglione, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa paralela distante até 150 metros ao noroeste do eixo da rodovia BR- 278; faixa paralela distante até 150 metros a oeste d Av. Hélyvio Basso, faixa paralela distante até 150 metros da rodovia BR- 392; , faixa paralela distante até 150 metros a oeste do eixo da rodovia BR- 287; faixa distante até 50 metros da margem leste do Arroio Cadena, início da demarcação.

Zona 11: Compreende a área que inicia em um ponto da linha férrea Santa Maria - Porto Alegre com a projeção norte da Trav. Jardim, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Linha férrea Santa Maria - Porto Alegre; ponto de divisa leste da Vila Almeida com um tributário do Rio Vacacaí-Mirim; faixa paralela e distante de até 150 metros ao norte do eixo da Av. Prefeito Evandro Behr; até alcançar novamente a linha férrea Santa Maria - Porto Alegre, início da demarcação.

Zona 12.a: Compreende a área que inicia na projeção nordeste da Rua José Baracchini, distando até 150 metros ao norte do eixo da rodovia RST-287, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: projeção da Rua José Baracchini até encontrar a Estrada Vicinal Alameda Sibipiruna; Estrada Vicinal Alameda Sibipiruna; Estrada Vicinal Padre Gabriel Bolzan; divisa sudeste da área dos fósseis do Morro da Alemoa; Rua Euclides Londero; Rua Marcílio Dias; faixa de 30

metros da Sanga dos Fósseis; Rua Antônio Botega; faixa paralela e distante até 150 metros ao sul do eixo da Av. Pref. Evandro Behr; até atingir a distância de 850 metros além da Rua Baden Power do loteamento Jardim Lindóia; linha de projeção sul deste, paralela a Rua Anselmo Machado Soares do loteamento Dario Pereira de Almeida, até alcançar a Rua Antônio Gonçalves do Amaral; Rua Antônio Gonçalves do Amaral até atingir uma distancia de 500 metros ao leste da Rua Pedro Figueira do loteamento Jardim Lindóia; linha de projeção sul que encontra o extremo leste de uma rua sem denominação, que liga com a Rua Pedro Figueira; Rua João Franciscato; linha distante até 150 metros ao norte do eixo da rodovia RST-287; linha de projeção da Rua José Baracchini, início da demarcação.

Zona 12.b: Compreende a área que inicia no cruzamento da continuação da Rua Pedro Santini com a faixa de até 150 metros ao sul do eixo da rodovia RST-287, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: continuação da Rua Pedro Santini; Estrada Geral para Arroio do Só; limite sudeste-sul do perímetro urbano, em divisa com a UFSM; Arroio das Tropas até a projeção leste da Rua Jardim Berleze; Estrada Municipal Eduardo Duarte; Estrada Pau-a-Pique; Corredor do Crespim; linha oblíqua que parte de um corredor, no sentido norte, passando por outro corredor no sentido noroeste, que liga com a rua Cezar Trevisan, que dá acesso da sede campestre do Clube Recreativo Dores, linha oblíqua no sentido norte que faz divisa sudoeste com a Vila Tomaz, projeção da Rua José Baracchini no sentido sul, Rua José Baracchini, início da demarcação.

Zona 12.c Compreende a área que inicia na divisa leste da Vila Almeida com a linha férrea, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria - Porto Alegre; eixo da rodovia RST-287; faixa distante até 150 metros ao norte do eixo da Av. Pref. Evandro Behr e divisa leste da Vila Almeida, início da demarcação.

Zona 12.d: Compreende a área que inicia,divisa oeste do Loteamento Parque Alto da Colina, próximo a Rua Anselmo Soares, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa distante de até 150 metros ao sul do eixo da Av. Pref. Evandro Behr; eixo da rodovia RST-287; divisa oeste dos loteamentos Santa Lúcia III e Parque Residencial Alto da Colina, início da demarcação.

Zona 12.e: Compreende a área que inicia na Estrada Geral para Arroio do Só, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa distante de até 150 metros ao sul do eixo da Rodovia RST-287, a partir da estrada geral para Arroio do Só; divisa oeste do Parque Residencial Novo Horizonte; eixo da rodovia RST-287; divisa leste da Vila Toneto junto a Rua João Martins Filho; Rua do Operário (Vila Toneto); Rua Rubem Martin Berta; Rua Congonhas; Rua sem de-

nominação que faz o limite sul da Vila Santa Helena e Estação Colônia; Rua Cinco de Março (limite oeste da Base Aérea); limite norte da Cidade Universitária (UFSM) e Estrada Geral para Arroio do Só, início da demarcação.

Zona 12.f: Base Aérea de Santa Maria (BASM): Compreende a área que inicia na rua Cinco de Março, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Rua sem denominação; Limite sul do loteamento Estação Colônia e Vila Santa Helena; Rua Congonhas; Rua Rubem Martim Berta; Rua do Operário; divisa leste da Vila Tonetto; eixo da rodovia RST-287; linha férrea Santa Maria - Porto Alegre, ao leste; Sanga Lagoão do Ouro, ao sul; Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira, ao oeste e ao norte e Rua Cinco de Março, início da demarcação.

Zona 12.g: Universidade Federal de Santa Maria (UFSM): compreende a área que inicia na Estrada Geral para Arroio do Só; próximo a rua Osório Quadros Sobrinho, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Divisa norte da Cidade Universitária; Rua Cinco de Março; Estrada Municipal Pedro Fernandes da Silveira, ao norte e sudeste; Estrada Geral para Arroio do Só, ao sudoeste e oeste, início da demarcação.

Zona 13: Compreende a área que inicia em um ponto distante 150 metros ao sul do eixo da rodovia BR-158, com a projeção oeste da Rua São Sebastião da Vila Santa Catarina, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha distante e paralela de até 150 metros ao sul do eixo da rodovia BR-158; faixa distante 150 metros a sudoeste da BR-287; faixa distante 30 metros a oeste do eixo do Arroio Cadena; Rua Irmã Dulce; Avenida do exército a leste a Estrada Municipal Capitão Vasco Amaro da Cunha; Estrada Juca Monteiro; divisa oeste da Vila Querência; linha paralela distante 130 metros da estrada para Rincão dos Bentos; divisa oeste da Vila Cauduro; projeção oeste da Rua Rádio Guarathan; Rua Rádio Guarathan; divisa oeste da Vila Santa Catarina; faixa distante de 150 metros ao sudoeste e sul do eixo da rodovia BR- 287; Rua São Sebastião; faixa distante 150 metros ao sul e sudeste do eixo da BR- 287; início da demarcação.

Zona 14: Compreende a área que inicia junto a linha do perímetro urbano, próximo a linha férrea Santa Maria- Uruguaiana, a 330 metros a oeste da estrada para São Martinho da Serra cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: limite do perímetro urbano; estrada para São Martinho da Serra, até o viaduto sobre esta linha férrea Santa Maria- Uruguaiana; fundos dos lotes que confrontam a sudeste com a Rua Alegrete; limite norte das Vilas Jordânia, Nossa Srª Conceição e São José ;limite leste da Vila São José, linha férrea Santa Maria - Uruguaiana; fundos dos lotes que confrontam ao leste com a rua

que liga com a Rua José Barin; até alcançar a projeção oeste da Rua Henrique Stefano Ferrari (Vila Tiaraju); divisa leste da mesma vila; linha férrea Santa Maria - Uruguaiana até o viaduto sobre esta linha; fundos dos lotes que confrontam ao leste com a rua que liga com a Rua José Barin; (Vila Tiaraju); limite oeste e norte da Vila Tiaraju; limite leste das Vila Tiaraju; Rua Pres. Juscelino Kubistchek; limite oeste e norte da Vila São Rafael; tributário do Arroio Wolff, que passa pelo norte da referida vila; Rua Passo dos Weber; limite oeste, sul, norte e leste da Vila Santa Terezinha; Rua Passo dos Weber; Rua Silvio Romero; rua sem denominação divisa com a propriedade da família Seibel; corredor para o Colégio Metodista; Rua Dr. Oscar José Pithan; limite oeste, norte e leste do loteamento das Pedras Brancas; fundo das propriedades que confrontam ao oeste, norte e leste com a Rua Antônio Walter Friedrich e linha de projeção, paralela a Rua João Jacinto Gauer e ao leste desta; Rua Casemiro de Abreu; divisa oeste, norte e leste da Vila do Carmo; Rua Casemiro de Abreu; limite oeste, norte e leste da Vila Jane; fundo das propriedades que confrontam ao sul com a Av. Perimetral e sua projeção, até alcançar a linha férrea Santa Maria - Júlio de Castilhos; linha férrea Santa Maria - Júlio de Castilhos, passando pelo interior da Vila Bela Vista, contornando o Morro Cechella e o limite norte da Vila Nova, até o viaduto da Rua Euclides da Cunha; linha férrea; limite norte do parque de triagem; Av. Assis Brasil até a Rua Luis Mallo; faixa distante 50 metros da margem norte do Arroio Cadena, até encontrar a projeção da Rua Boa Vista do Norte (Vila Norte); faixa distante 100 metros da margem norte do Arroio Cadena, defletindo por uma sanga afluente deste Arroio, que passa no interior e da área militar; antiga linha férrea da fronteira; divisa sudoeste e noroeste da Vila Bela União, rua principal da Vila Portão Branco; início da demarcação.

Zona 15: Compreende a área que inicia na estrada desativada para São Martinho da Serra, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: limite norte do perímetro urbano; linha férrea Santa Maria - Júlio de Castilhos até encontrar a linha de projeção leste dos fundos dos lotes que confrontam ao sul com a Avenida Perimetral; limite leste, norte e oeste da Vila Jane; Rua Casemiro de Abreu; limite leste, norte e oeste da Vila do Carmo; Rua Casemiro de Abreu; linha de projeção paralela e ao leste da Rua João Jacinto Gauer; fundo das propriedades que confrontam ao leste, norte e oeste com a Rua Antônio Walter Friedrich; limite leste, norte e oeste do loteamento Pedras Brancas; Rua Passo dos Weber; corredor para o Colégio Medotista; rua sem denominação que limita com a propriedade da família Seibel; Rua Passo dos Weber; limite leste, norte, oeste e sul da Vila Santa Terezinha; Rua Passo dos Weber; limite norte e oeste da Vila São Rafael; Rua Pres. Juscelino Kubistchek; limite leste da Vila Vitória, Vila Tiarajú e propriedade da CORSAN (filtros); limite oeste da Vila Tiarajú, até a Rua Henrique Stefano Ferrari; linha de prolongamento desta Rua, até o fundo das propriedades que ligam ao leste com uma rua sem denominação que liga com a Rua José Barin; pelo fundo das referidas propriedades; linha

férrea Santa Maria-Uruguaiana; limite leste e norte da Vila São José; limite norte e oeste da Vila Nossa Sra. da Conceição; limite norte e oeste da Vila Jordânia; linha férrea Santa Maria-Uruguaiana e estrada desativada para São Martinho da Serra, início da demarcação.

Zona 16.a: Compreende a área que inicia num ponto a 100 metros ao sudeste do eixo da rodovia BR- 287 e distante 100 metros ao sudoeste do eixo da Av. Jornalista Maurício Sirotsky Sobrinho, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha distante 150 metros ao sudeste do eixo da rodovia BR-158; faixa distante 100 metros ao oeste do eixo da rodovia BR- 287; faixa distante 50 metros da margem noroeste do Arroio Cancela; faixa distante 100 metros da margem leste do Arroio Cancela, início da demarcação.

Zona 16.b: Compreende a área que inicia no ponto 150 metros ao sudeste do eixo da rodovia BR- 287 a 50 metros distante da margem leste do Arroio Cadena, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha distante 150 metros ao sudoeste do eixo da rodovia BR- 287; linha distante 150 metros ao oeste da rodovia BR- 392 até o ponto a 50 metros da Estrada Municipal Francisco Viterbo Borges ; Estrada Municipal Francisco Viterbo Borges; Estrada Municipal Antônio Ovídio Severo; Sanga afluyente do Arroio Cadena; contornando ao nordeste e noroeste o açude do Clube Estância do Minuano, defletindo por outro afluyente do Arroio Cadena; limite oeste, sul e leste da Estação de Esgoto da CORSAN; linha de projeção que parte do vértice nordeste desta ETE até o vértice sul-leste da divisa sul da Vila Urlândia; faixa distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena; faixa distante 50 metros da margem leste do Arroio Cancela, início da demarcação.

Zona 16.c: Compreende a área que inicia no eixo da rodovia BR-158, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: eixo da rodovia BR- 158; limite norte e leste do Loteamento Dom Antônio Reis; sanga afluyente do Arroio Cadena, a montante, até a projeção da divisa norte da Sede Campestre do Clube Dores; limite de projeção sul desta divisa que liga com a Rua Cezar Trevisan; cruzamento com a Rua Aracy Klumb, linha oblíqua, no sentido sul, que parte da Rua Aracy Klumb, até encontrar a Estrada Municipal Eduardo Duarte; Estrada Municipal Eduardo Duarte; fundos dos lotes que confrontam a sudoeste com a rodovia BR- 392; Rua Lagoa Vermelha, início da demarcação.

Zona 17.a: Área de Conservação Natural Parque Ferreira:

Compreende a área que inicia no Arroio Ferreira, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria-Uruguaiana; divisa oeste do Distrito Industrial; eixo da rodovia BR-287; faixa distante 150 metros ao oeste da Rua Pedro Luiz da Silva; eixo da rodovia BR – 158; Arroio Ferreira; início da demarcação.

Zona 17.b: Área de Conservação Natural - Parque Cadena-Cancela: Arroio Cadena – Compreende a área que inicia na projeção do alinhamento oeste da Estrada Municipal Antônio Ovídio Severo, com o leito do Arroio Cadena, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: leito do Arroio Cadena; Rua Irmã Dulce; faixa distante 100 metros da margem oeste e norte do Arroio Cadena; Rua Boa Vista do Norte da Vila Norte; faixa distante 50 metros da margem norte do Arroio Cadena, até a Av. Assis Brasil; limite norte do antigo Parque de Triagem da RFFSA; limite sul do antigo Parque de Triagem da RFFSA; limite leste do Parque Itaimbé; Av. Nossa Sr.^a das Dores; limite oeste do Parque Itaimbé; limite sudoeste do antigo Parque de Triagem da RFFSA; viaduto da Av. Assis Brasil; linha férrea Santa Maria-Uruguaiana (gare da estação); fundo dos lotes que confrontam ao oeste com a Rua Sete de Setembro; Rua Borges do Canto; faixa distante 50 metros da margem sul do Arroio Cadena, até o limite noroeste do loteamento Vila Brenner na Rua Moreira Lima; faixa distante 100 metros da margem sul e leste do Arroio Cadena, até a projeção sul do alinhamento da Estrada Municipal Antônio Ovídio Severo e linha que liga no sentido oeste esta projeção com o leito do Arroio Cadena.

Zona 17.c: Arroio Cancela - Compreende a área que inicia na foz do Arroio Cancela, no Arroio Cadena, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário contém as seguintes delimitações: faixa distante 50 metros da margem oeste do Arroio Cancela, até encontrar a Rua Gen. Osório; Rua General Osório; Av. Nossa Sr.^a Medianeira; Rua Pref. Heitor Campos; Rua Tamandaí; faixa distante 30m da margem norte de um tributário do Arroio Cancela; Rua Dr. José Mariano; Rua General Neto; Rua Osvaldo Aranha; faixa distante 30 metros da margem oeste de uma das cabeceiras de nascentes do Arroio Cancela; fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Av. Nossa Sr.^a das Dores; faixa distante 30 metros da margem leste da referida cabeceira do Arroio Cancela; faixa distante 30 metros da margem norte e oeste de outra cabeceira de nascentes do Arroio Cancela; Av. Nossa Sr.^a Das Dores; faixa distante 30 metros da margem leste de outra cabeceira de nascente do Arroio Cancela; faixa distante 30 metros ao norte e oeste de outra das cabeceiras do Arroio Cancela; fundo dos lotes que confrontam ao norte com a Av. Nossa Sr.^a das Dores; Rua Padre Kentenich; Rua Fioravante Antônio Spiazzi; faixa distante 100 metros ao sul da Avenida João Luiz Pozzobon; Rua Conceição Voltier; eixo da rodovia BR-158; fundo dos lotes que confrontam ao sudoeste com a Rua Irmão Teodoro Francisco; Rua Israel Seligmann; Rua Otávio Alves de Oliveira; Rua Joana D'arc; Rua Dr. Lamartine Souza; Rua Guilherme João Fabrin; faixa distante 30 metros ao sul e sudeste de uma das cabeceiras do Arroio Cancela; Av. Fernando Ferrari; Rua Gen. Neto; Rua João Batista da Cruz Jobim; Eng.^o Rogério Tochetto; Rua Célio Schirmer; faixa distante 30m da margem sudoeste de um tributário do arroio Cancela; Rua João Carlosso; Rua João Álvares Machado; Rua João Batista da Cruz Jobim; faixa distante 50 metros da

margem sul do Arroio Cancela; faixa distante 100m da margem leste do Arroio Cadena, início da demarcação.

Zona 17.d: Área de Conservação Natural - Sub-bacia do Rio Vacacaí Mirim. Compreende a área que inicia na divisa norte do Perímetro Urbano, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: limite norte e leste do Perímetro Urbano; Rio Vacacaí Mirim; faixa distante 100 metros a oeste do eixo da Estrada Municipal Ângelo Berleze; linha férrea Santa Maria - Porto Alegre, faixa distante 30m da margem leste da Sanga dos Fósseis; eixo da Av. Prefeito Evandro Behr; faixa distante 30m da margem oeste da Sanga dos Fósseis; linha férrea Santa Maria – Porto Alegre; até o entroncamento com a linha férrea que vai para Júlio de Castilhos; linha férrea Santa Maria-Júlio de Castilhos, passando pela Vila Bela Vista e Menino Deus, até a divisa norte do Perímetro Urbano.

Zona 17.e: Área de Conservação Natural – Parque dos Morros.

Compreende a área que inicia na divisa norte do loteamento Parque Residencial Dom Antônio Reis, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha paralela distante até 150 metros do eixo da rodovia BR-158; Rua Pedro Santini; eixo da rodovia BR-158; eixo da Av. Pref. Evandro Behr; faixa distante 30 metros da margem sudeste da sanga dos fósseis; Rua Marcílio Dias; Rua Euclides Londero; divisa sudeste da área dos fósseis do Morro da Alemoa; Estrada Vicinal Padre Gabriel Bolzan; Estrada Vicinal Alameda Sibipiruna; projeção da Rua José Barachini; Rua José Barachini; projeção da Rua José Barachini no sentido sul, a partir da Estrada Vicinal Pedro Parcianelo, até encontrar a nascente da sanga que limita ao sul o Loteamento Parque Residencial Dom Antônio Reis; limite leste e norte do referido loteamento, início da demarcação.

Zona 17.f: Área de Conservação Natural – Parque São José. Compreende a área que inicia num ponto de até 150 metros ao sul da Av. Pref. Evandro Behr, distante 850 metros ao leste da Rua Baden Power do loteamento Jardim Lindóia, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: faixa distante de até 150 metros ao sul do eixo da Av. Prefeito Evandro Behr; divisa oeste dos loteamentos Alto da Colina e Santa Lúcia III; linha paralela que dista até 150 metros ao norte do eixo da rodovia RST-287; Rua João Franciscatto; rua sem denominação, até o seu limite leste; linha de projeção, em ângulo de 90 graus, até a Rua Antônio Gonçalves do Amaral; Rua Antônio Gonçalves do Amaral, até alinhar com a projeção do ponto de início da demarcação.

Zona 17.g - Área de Conservação Natural – Parque Produtivo Vacacaí-Mirim. Compreende a área que inicia num ponto distante 100 metros ao oeste da Estrada Municipal Ângelo Berleze, no rio Vacacaí- Mirim, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimita-

ções: Rio Vacacaí-Mirim; Estrada Municipal Norberto José Kipper; Linha Férrea Santa Maria - Porto Alegre; faixa distante 100 metros ao oeste da Estrada Municipal Ângelo Berleze, início da demarcação.

Zona 18.a: Compreende a área que inicia nos fundos dos lotes que confrontam a oeste com a rodovia BR-392 na Estrada Municipal Eduardo Duarte, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: Estrada Municipal Eduardo Duarte até encontrar a Rua Jardim Berleze; projeção da Rua Jardim Berleze; no sentido leste até o limite leste do perímetro urbano; limite leste e sul do perímetro urbano até o encontro com o Arroio das Tropas, Arroio das Tropas acompanhando o limite sul do perímetro urbano; eixo da rodovia BR-392 até ao ponto que dista 60 metros do eixo da Estrada Municipal Eduardo Duarte; fundos dos lotes que confrontam a oeste com a rodovia BR- 392, início da demarcação.

Zona 18.b: Compreende a área que inicia num ponto que dista 100 metros da margem leste do Arroio Cadena, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: limite sul do Bairro Urlândia; linha de projeção que parte do vértice sul-leste desta divisa e encontra o vértice norte-leste da propriedade da Estação de Tratamento de esgoto da CORSAN; divisa leste, sul e oeste desta estação, até um tributário do Arroio Cadena; tributário a jusante do Arroio Cadena e outro tributário a montante; junto a Vila Severo e o Clube Estância do Minuano; cruzamento da Estrada Municipal Francisco Viterbo Borges e Estrada Municipal Antônio Ovídio Severo e sua projeção; faixa distante 100 metros da margem leste do Arroio Cadena, até o início da demarcação.

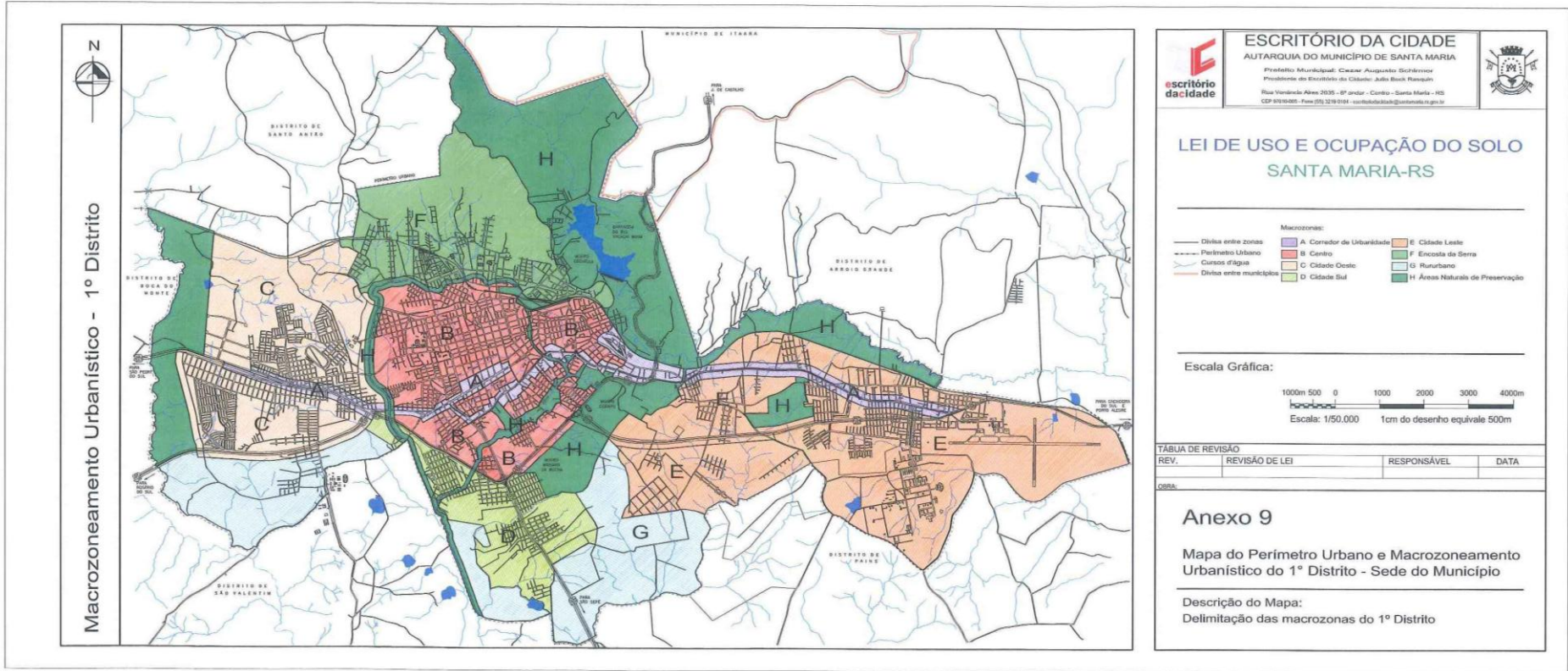
Zona 18.c: Compreende a área que inicia no cruzamento da Estrada Municipal Francisco Viterbo Borges com a rodovia BR – 392, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: rodovia BR 392; Estrada Municipal Virgilo da Cás; Estrada Municipal Francisco Viterbo Borges, início da demarcação.

Zona 18.d: Compreende a área que inicia no Arroio Ferreira, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: eixo da rodovia BR-158; faixa distante 150 metros ao oeste do eixo da Estrada Rincão dos Bentos; linha distante de até 150 metros ao sul, inclinando para sudeste do eixo da rodovia BR-158, divisa oeste da Vila Santa Catarina; divisa norte, oeste e sul da Vila Cauduro; divisa oeste da Vila Querência; Estrada Municipal Juca Monteiro; Arroio Ferreira, início da demarcação.

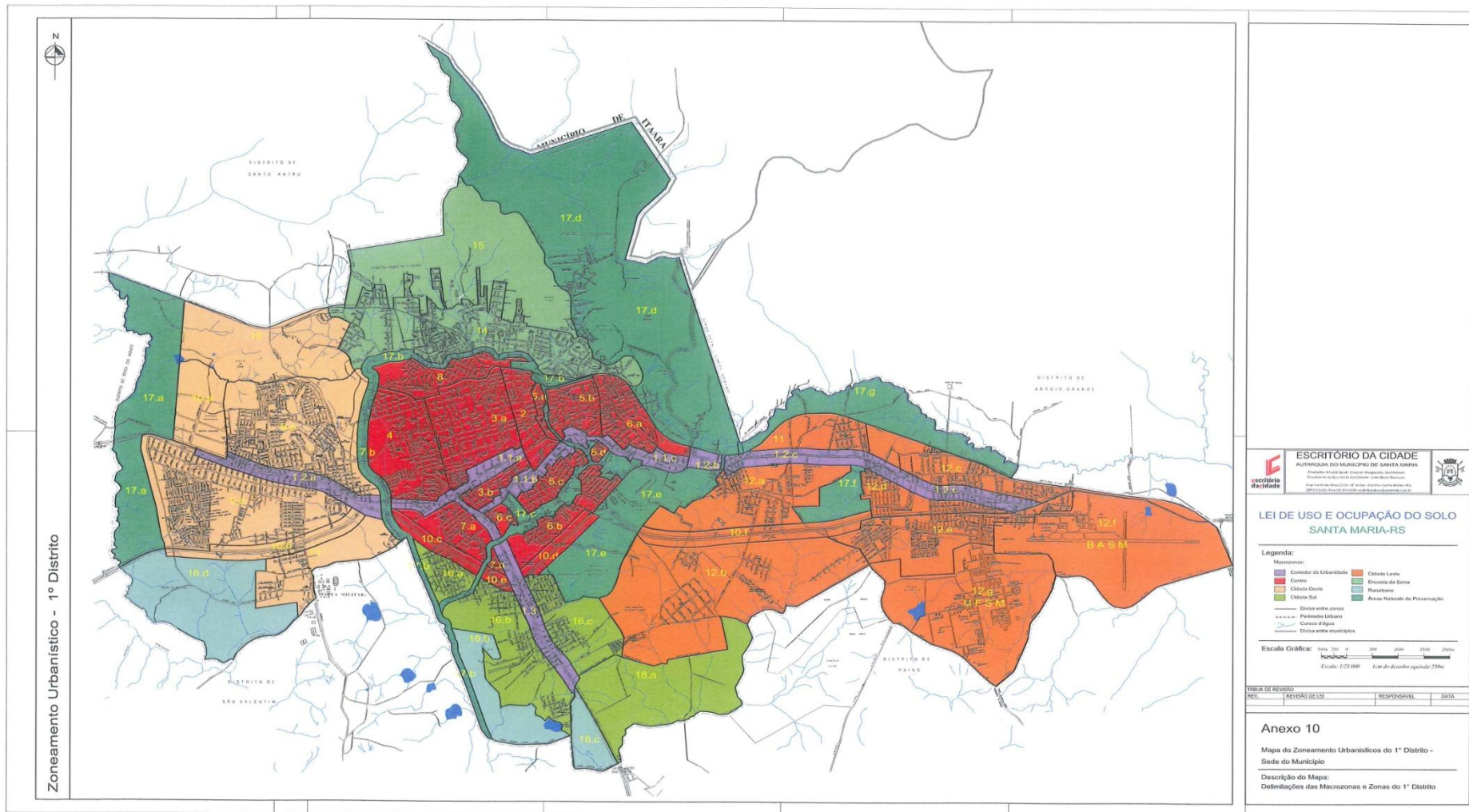
Zona 19: Compreende a área que inicia na Divisa oeste do Distrito Industrial, junto à linha férrea Santa Maria-Uruguaiana, cujo perímetro seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria-Uruguaiana; rua principal da Vila Portão Branco, Rua José Barin; divisa oeste e sul da Vila Bela União; leito da antiga linha férrea da fron-

teira; tributário do Arroio Cadena, que limita com a área militar, no sentido a montante; linha reta que parte, no sentido oeste, da nascente deste tributário cruzando a antiga estrada da Caturrita, até encontrar o vértice norte-leste da divisa da Vila Pôr-do-Sol; divisa norte da Vila 18 de Abril; tributário do Arroio Ferreira, a jusante, passando pela área do Distrito Industrial; divisa oeste do Distrito Industrial, início da demarcação.

**ANEXO D – ANEXO 9 LUOS (MAPA DO PERÍMETRO URBANO E
MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO DO 1º DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO)**



**ANEXO E – ANEXO 10 LUOS (MAPA DO ZONEAMENTO URBANÍSTICO DO 1º
DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO)**



ANEXO F – ANEXO 6 DA LUOS (QUADRO REGIME URBANÍSTICO – ÍNDICES URBANÍSTICOS DO 1º DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO)

Quadro Ocupação do Solo Sede Municipal

ANEXO 6 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS E AFASTAMENTOS DO 1º DISTRITO

ZONAS	Índices						Afastamentos de Divisões		Alturas	Parâmetros				
	IA (máx.)	IB (máx.)	IC (máx.)	Frente (máx.)	Segundo o eixo de edificação		Método	Capacidade máxima dos blocos (m²)		Folclore mínimo do bloco de acordo com o código de obras	Adição máxima de área construída	IA a agregar (máx.)		
					até 12m (máx. 2m)	acima de 12m (máx. 2m)								
1.1.a, 1.1.b, 1.1.c	5	0,6 até 0,5m e 0,50 lote	0,16	4	N5	N6	Base	300	15	1/4	2,5			
1.2.a, 1.2.b	2,5	0,6 até 0,5m e 0,50 lote	0,16	4	N5	N6	Base	300	12	1/4	1,1			
1.2.c	2,5	0,6 até 0,5m e 0,50 lote	0,16	4	N5	N6	COMAR	300	12	1/4	1,1			
1.3	2,2	0,6 até 0,5m e 0,50 lote	0,16	4	N5	N6	Base	300	12	1/4				
2	Tratamento particularizado das áreas com valor patrimonial e controle morfológico dos níveis pedreiros para garantir harmonia do perfil turístico. Adoção particularizada dos índices. Transfereência de índices das áreas normativas.											300	12	1/4
3.a, 3.b, 3.c	até 10m	3	0,6	0,16	3	N5	N6	Base	300	12	1/4			
	de 10 até 12m	3,5	0,6	0,16	3	N5	N6	Base	300	12	1/4			
	acima de 12m	4	0,6	0,16	3	N5	N6	Base	300	12	1/4			
4	2,5	0,5	0,16	3	N4	N5	Base	300	12	1/4	1,25			
5.a, 5.b, 5.c, 5.d	3,50	0,5	0,16	3	N4	N5	Base	300	12	1/4	1,5			
6.a, 6.b, 6.c	2	0,5	0,16	4	N4	N5	Base	300	12	1/4	1,0			
7.a, 7.b	2	0,5	0,16	4	N4	N5	Base	300	12	1/4	1,0			
8	2,2	0,55	0,16	3	N4	N5	17,00m	300	12	1/4				
9.a, 9.b	2,2	0,55	0,16	4	N4	N5	30,00m	300	10	1/4	1,1			
10.a	SEDAI	Ver Projeto do DISTRITO INDUSTRIAL - Anexo A: Públicos, Programas e Projetos - Lei do Plano Diretor												
10.b, 10.c, 10.d, 10.e, 10.f	2,2	0,55	0,16	6	5,00m		9,00m	2.000	40	1/4				
11	3	0,5	0,16	4	N4	N5	22,00m	450	15	1/4	1,5			
12.a, 12.b, 12.c, 12.d, 12.e	2,2	0,55	0,16	4	2,00	N5	COMAR	350	12	1/4	1,1			
12.f	BOM													
12.g	UFOM													
13	1,5	0,55	0,16	4	N4		13,75m	300	10	1/4				
14	1,25	0,50	0,16	4	N4		10,00m	300	10	1/4				
15	0,30	0,20	50 metros recuos e lotesbackstays				8,50m	300	10	1/4				
16.a, 16.b, 16.c	2,0	0,50	0,16	4	N4		Base	300	10	1/4	2,0			
17.a	0,55	0,30	0,16	6	5,00m		6,00m	2.400	40	1/4				
17.b, 17.c	0,60	0,40	0,16	4	2,50m		6,00m	300	12	1/4				
17.d	0,55	0,30	0,16	6	5,00m		6,00m	2.400	40	1/4				
17.e	0,55	0,30	0,16	4	2,50m		6,00m	2.400	40	1/4				
17.f	0,60	0,40	0,16	6	5,00m		13,75	300	12	1/4				
17.g	0,55	0,30	0,16	6	5,00m		13,75	2.400	40	1/4				
18.a	Resistência 0,2 Cobertura 0,4	0,20	0,16	10	5,00m		13,75	2.400	40	1/4				
18.b e 18.c	1,0	0,5	0,16	10	5,00m		13,75	2.400	40	1/4				
18.d	1,0	0,5	0,16	10	5,00m		6,00	2.400	40	1/4				
19	0,2	0,1	Ver projeto do AGROVILA - Anexo A: Públicos, Programas e Projetos - Lei do Plano Diretor											

ESCRITÓRIO DA CIDADE
AUTARQUIA DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA
 Prefeito Municipal: Cozer Augusto Schirmer
 Presidente do Escritório da Cidade: Julio Beck Raquin
 Rua Venâncio Aires 2035 - 8º andar - Centro - Santa Maria - RS
 CEP 97060-000 - Fone (51) 33191061 - escritoriocidade@santamaria.rs.gov.br

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
 SANTA MARIA-RS

TABELA DE REVISÃO			
REV.	REVISÃO DE LEI	RESPONSÁVEL	DATA

Anexo 6
Quadro Regime Urbanístico - Índices Urbanístico do 1º Distrito - Sede do Município
 Descrição do Quadro: regime urbanístico do 1º Distrito - sede do município conforme zoneamento urbanístico contendo índices, recuos e alturas.

ANEXO G – ANEXO 6.1 DA LUOS (REGIME URBANÍSTICO DO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO)

ANEXO 6.1

REGIME DO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO

Este anexo é parte integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santa Maria, que abordará o Regime Urbanístico para os imóveis inseridos na zona 2- o Centro Histórico e os imóveis considerados de Patrimônio Histórico-Cultural.

Em todas as zonas, os afastamentos e recuos de lotes, prédios lindeiros e demais lotes e prédios da quadra com Patrimônio Construído serão definidos, caso a caso, pelo Escritório da Cidade para garantir o controle das visuais e a qualidade da paisagem urbana, observando o disposto no Art. 26 §2º, desta lei.

Toda modificação, demolição, acréscimo ou construção nova na zona 2 ou de um bem patrimonial e dos prédios lindeiros devem ser analisados no Escritório da Cidade.

As definições constantes neste anexo poderão sofrer modificações ou acréscimos, que deverão receber parecer do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural e pelo Escritório da Cidade antes de serem aprovados pelo Poder Legislativo Municipal.

Os critérios gerais de identificação de imóveis considerados patrimônio histórico e cultural deverão seguir a legislação específica

1 - Regime Urbanístico para as demais zonas urbanísticas

O índice de aproveitamento, padrões de ocupação, afastamentos, recuos e alturas nos prédios, que fazem parte do patrimônio construído, dos lotes e prédios lindeiros, e prédios e lotes da quadra com Patrimônio Construído, não pertencentes a Zona 2 – Centro Histórico, seguirão o que estabelece o regime da zona urbanística que estiver enquadrada e as diretrizes emitidas pelo escritório da cidade, ressalvando o que estabelece o Art. 26 §2º, desta lei.

2 - Regime Urbanístico para o Centro Histórico - Zona 2

Na Macrozona “A”, Zona 2 - Centro Histórico, as alturas das edificações deverão obedecer:

- a) a cota máxima do volume virtual e altura máxima fixada no Quadro 1- Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima;
- b) e os parâmetros estabelecidos no Quadro 2 – Quadro Regime Urbanístico da Zona 2.

Quadro 1 - Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima

Zonas Urbanísticas	Código das Quadras			Cota Máxima do Volume Virtual (m)	Cota de referência (m)	Altura máxima (m)
	Orient.	Setor	Quadra			
2(Rua Sete de Setembro)	NO	0101	02	124,0	111,0	13,0
2(Rua Sete de Setembro)	NO	0101	09	129,0	116,0	25,0
2(Avenida Rio Branco)	NO	0101	10	129,0	116,0	13,0
2(Avenida Rio Branco)	NO	0101	22	135,0	122,0	25,0
2(Avenida Rio Branco)	NO	0101	31	141,0	128,0	25,0
2(Rua Otavio Binato)	NO	0101	41	149,0	130,0	25,0
2(Rua Dr. F. M. Rocha)	NO	0101	42	154,0	135,0	25,0

Zonas Urbanísticas	Código das Quadras			Cota Máxima do Volume Virtual (m)	Cota de referência (m)	Altura máxima (m)
	Orient.	Setor	Quadra			
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	43	154,0	135,0	19,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	59	159,0	142,0	17,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	65	164,5	148,0	16,5
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	67	164,0	151,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	SO	0101	12	176,0	151,0	25,0
2 (Calçada S. Isaia)	SO	0101	20	175,0	150,0	25,0
2 (Rua do Acampamento)	SO	0101	28	174,0	149,0	30,0
2 (Rua Professor Braga)	SO	0101	29	174,0	139,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	11	174,0	148,0	30,0
2 (Rua Professor Braga)	SE	0101	18	173,0	133,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	16	175,0	147,0	30,0
2 (Praça Roque Gonzáles)	SE	0101	23	---	148,0	---
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	21	177,0	150,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	24	177,0	152,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	29	176,0	151,0	37,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	25	176,0	151,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	22	177,0	152,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	19	175,0	150,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	12	172,0	147,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	08	173,0	148,0	30,0
2 (Rua do Acampamento)	SE	0101	06	175,0	150,0	30,0
2 (Rua Roque Calage)	SE	0101	05	175,0	150,0	30,0
2 (Praça S. Marinho)	SE	0101	01	169,0	151,0	18,0
2 (Praça S. Marinho)	NE	0101	49	176,0	151,0	30,0
2 (Avenida Rio Branco)	NE	0101	44	166,0	151,0	15,0
2 (Avenida Rio Branco)	NE	0101	24	164,0	147,0	17,0
2 (Avenida Rio Branco)	NE	0101	23	154,0	142,0	12,0
2 (Rua José do Patrocínio)	NE	0101	16	---	132,0	---
2 (Rua José do Patrocínio)	NE	0101	15	---	126,0	13,0
2 (Rua Dr. Wauthier)	NO	0101	24	---	122,0	06,0
2 (Rua Dr. Wauthier)	NO	0101	33	---	126,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	45	151,0	135,0	16,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	44	---	132,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	32	---	128,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	23	---	122,0	13,0
2 (Avenida Rio Branco)	NO	0101	11	---	116,0	13,0
2 (Rua Sete de Setembro)	NO	0101	03	---	111,0	06,0

Observações:

Entende-se por cota de referência a cota no nível da calçada junto ao alinhamento predial do cruzamento mais próximo a Praça Saldanha Marinho. (ver ANEXO 11.1 – Mapa do Patrimônio Histórico Construído: Zona 2 – Cota de Referência).

Entende-se por volumetria virtual ao envolvente do prédio e/ou da quadra, delimitado por cota de nível máxima ou por uma altura máxima estabelecida e pelos afastamentos necessários para a ventilação e iluminação

Quadro 2 – Quadro Regime Urbanístico da Zona 2

Regime Urbanístico da Zona 2 – Centro Histórico				
	IA	O Índice de Aproveitamento não será fixado, pois será a resultante do Índice de Ocupação estabelecido abaixo e a altura máxima permitida no Quadro 1 - Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima. Somente para fins da transferência total ou parcial do potencial construtivo, o índice de aproveitamento adotado será 4,5.		
Índices	IO	O Índice de Ocupação não é fixado, pois será a resultante da exclusão das áreas necessárias para ventilar e iluminar, conforme os mesmos critérios a serem adotados na Zona 3, no CAPÍTULO II - DA VENTILAÇÃO E DA ILUMINAÇÃO, da Lei de Uso do Solo e Ocupação do Solo de Santa Maria-RS e ANEXO 6.		
	IV	O Índice Verde na Zona 2 só será exigido se houver vegetação significativa, sendo definido caso a caso pelo Escritório da Cidade.		
Recuos	Frente	Até 13,00 metros de altura	3,00 metros para edificações a serem construídas, e no alinhamento predial (proposto) para edificações existentes.	
		A partir de 13,00 metros de altura	Na Avenida Rio Branco	23,00 metros do alinhamento da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre os trilho da linha férrea até a Rua Vale Machado;
				13,00 metros do alinhamento da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre a Rua Vale Machado e a Rua Venâncio Aires;
	Lateral	Quando não houverem diretrizes específicas emitidas pelo Escritório da Cidade para os prédios do patrimônio construído, os recuos serão os mesmos adotados pela Zona 3. Para as edificações com até 4 pavimentos, pertencentes a zona 2, o recuo lateral pode ser liberado se não houver nenhuma restrição definida pelo Escritório da Cidade.		
	Fundos	Os Recuos de Fundos, quando não houverem diretrizes específicas emitidas pelo Escritório da Cidade, em função do patrimônio construído, serão os mesmos adotados pela Zona 3.		
Alturas*	A altura máxima está estipulado no Quadro 1 - Cota Máxima do Volume Virtual e Altura Máxima. A altura máxima estipulada para as edificações a serem construídas na Vila Belga é 6,0 metros, sendo que as tombadas não poderão sofrer modificações na sua volumetria.			

*As alturas máximas permitidas só poderão ultrapassar o volume virtual na região oeste da Avenida Rio Branco e da Rua do Acampamento, após aprovação do Escritório da Cidade e obedecer um recuo mínimo do alinhamento predial das vias, a partir da altura máxima permitida, de:

- 23,00 metros da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre os trilhos da linha férrea até a Rua Vale Machado;
- 13,00 metros da Avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre a Rua Vale Machado e a Rua Venâncio Aires;
- 13,00 metros da Rua Acampamento.

**Considera-se como alinhamento predial da Rua do Acampamento conforme projeto, emitidas diretrizes no Escritório da Cidade.

**ANEXO H – ANEXO 7 DA LUOS (QUADRO REGIME URBANÍSTICO –
USOS E ATIVIDADES DO 1º DISTRITO – SEDE DO MUNICÍPIO)**

Quadro Uso do Solo Sede Municipal

ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO (MÁXIMO NO TERREJO)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO TOTAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO SEGUNDO USO																									
			RESIDENCIAL						COMÉRCIO				SERVIÇOS				INDÚSTRIA											
			1.1.a	1.1.b	1.1.c	2.1.a	2.1.b	2.1.c	2.2.a	2.2.b	2.2.c	2.3	3.1.a	3.1.b	3.1.c	3.1.d	3.2.a	3.2.b	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	4.1	4.2	4.3	4.4	5.1
			UNIFAMILIAR/FAMILIAR MULTIFAMILIAR						COMÉRCIO DE VAREJO AUTÔNOMO E COMÉRCIO DE MANUFATURAS				COMÉRCIO A VAREJO DE COMESTÍVEIS				COMÉRCIO ATACADO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, FERRAMENTAS E EQUIPAMENTOS				COMÉRCIO DE REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTÔMATOS E EMPREGO DE MÁQUINAS				INDÚSTRIA			
1.1.a, 1.1.b, 1.1.c	0,5/0,6		5	1,5	5	3	3	2,5	2,5	2,5	X	5	5	0,6	X	5	2,5	5	2,5	0,6	2,5	5						
1.2.a, 1.2.b	0,5/0,6		2,5	1,5	2,5	1,5	1,5	1,5	1,5	X	2,5	2,5	1,5	0,6	X	2,5	1	2,5	2,5	1,5	0,6	1,5	X	1	X	X	0,6	X
1.2.c	0,5/0,6		2,5	1,5	2,5	1,5	1,5	1,5	1,5	X	2,5	2,5	1,5	0,6	X	2,5	1	2,5	2,5	1,5	0,6	1,5	X	1	X	X	0,6	X
1.3	0,5/0,6		2,2	1,5	2,2	1,5	1,5	1,5	1,5	X	2,5	2,5	1,5	0,6	X	2,5	1	2,5	2,5	1,5	0,6	1,5	X	1	X	X	0,6	X
2. Tratar, particular, das áreas com valor patrimonial e controle morfológico das novas grades para garantir harmonia do perfil histórico. Adequação particular, dos índices. Tratar, de índices dos prédios pat.																												
3.a, 3.b	0,6	até 10,00m	3	1,5	3	1*	1**	1**	1,2	X	3	1,2	1	1	X	3	1*	3	3	1,2	0,6	1,2	X	1	X	X	X	X
	0,6	de 10,00 até 13,00m	3,5	1,5	3,5	1*	1**	1**	1	X	3,5	1,5	1	1	X	3,5	1*	3,5	3,5	1,5	0,6	1,5	X	1	X	X	X	X
	0,6	mais de 13,00m	4	1,5	4	1*	1**	1**	1	X	4	2	1	1	X	4	1*	4	4	2	0,6	2	4	X	1	X	X	X
4	0,5		2,5	1	2,5	1,2	1,2**	0,5	0,5**	0,5	0,5**	2,5	1,2	0,5	0,5	X	1,2	0,5	2,5	1	0,5	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X
5.a, 5.b, 5.c, 5.d	0,5		3,5	1	3,5	1,2	1,2**	0,5	0,5**	0,5	0,5**	3,5	1,2	0,5	0,5	X	1,2	0,5	3,5	1	0,5	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X
6.a, 6.b, 6.c	0,5		2	1	2	0,5	0,5	0,5**	0,5	0,5**	2	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	2	1	0,5	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	X
7.a, 7.b	0,5		2	1	2	0,5	0,5	0,5**	0,5	0,5**	2	1	0,5	0,5	0,5	1	0,5	2	1	0,5	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	X
8	0,55		2,2	1,2	2,2	1,5	1,5	1,5	1,5	X	2,2	2,2	1,5	0,6	X	2,2	1	2,2	2,2	1,5	0,6	1,5	X	1	X	X	0,6	X
9.a, 9.b	0,55		2,2	1,2	2,2	1,5	1,5	1,5	1,5	X	2,2	2,2	1,5	0,6	X	2,2	1	2,2	2,2	1,5	0,6	1,5	X	1	X	X	0,6	X
10.a	SEDAI																											
10.b, 10.c e 10.f	0,55		2,2	1,2	2,2	1,1	1,1	1,1**	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	2,2	1,1	1,1	1,1	1,1	0,7	0,7	0,55	0,7	X	X
11	0,5		3	1,5	3	0,5	0,5	0,5**	0,5	0,5**	1,5	2	0,5	0,5	0,5	1,5	0,5	3	0,5	1,5	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	1
12.a, 12.b, 12.c, 12.d, 12.e	0,55		2,2	1,2	2,2	1,1	1,1	1,1**	1,1	1,1**	1,1	1,1	0,6	0,6	0,6	0,6	2,2	1,1	0,6	0,6	0,6	1,5	X	0,6	X	X	X	X
12.f	UFISM																											
12.g	BASM																											
13	0,55		1,5	1	1,5	0,5	0,5	0,5**	0,5	0,5**	1	1	0,5	0,5	0,5	1	0,5	1	1	1	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	X
14	0,5		1,25	1	1,25	0,5	0,5	0,5**	X	0,5**	1	1	0,5	0,5	0,5	1	X	1,0*	0,5	0,5	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	X
15	0,2		0,30	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2**	X	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,3	X	0,2*	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	X	0,2	X	X	X	X
16.a, 16.b, 16.c	0,5		2,0	1	2	0,5	0,5	0,5**	0,5	0,5**	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	1	0,8	0,5	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	X
17.a	0,3		0,55	0,55	0,55*	0,3	0,3	0,3**	X	0,3**	0,3*	0,3*	0,3	0,3	0,3	X	0,3**	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	X	0,3	X	X	X	X
17.b, 17.c	0,4		0,60	0,6	0,6*	0,4	0,4	0,4**	X	0,4**	0,4*	0,4*	0,4	0,4	0,4	X	0,4**	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	X	0,4	X	X	X	X
17.d, 17.e	0,3		0,55	0,55	0,55*	0,3	0,3	0,3**	X	0,3**	0,3*	0,3*	0,3	0,3	0,3	X	0,3**	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	X	0,3	X	X	X	X
17.f	0,4		0,80	0,8	0,8*	0,4	0,4	0,4**	X	0,4**	0,4*	0,4*	0,4	0,4	0,4	X	0,4**	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	X	0,4	X	X	X	X
17.g	0,3		0,55	0,55	0,60*	0,3	0,3	0,3**	X	0,3**	0,3*	0,3*	0,3	0,3	0,3	X	0,3**	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	X	0,3	X	X	X	X
18.a	0,2	2 - residencial / 0,4 - outros usos	0,2	0,2*	0,2	0,2	0,2**	0,2	0,2**	0,2*	0,2*	0,2*	0,4	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	X	0,2	X	X	X	0,2
18.b, 18.c	0,5		1,0	1	1	0,5	0,5	0,5**	0,5	0,5**	1	1	0,5	0,5	0,5	1	0,5	1	1	1	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	X
18.d	0,5		1,0	1	1	0,5	0,5	0,5**	0,5	0,5**	1	1	0,5	0,5	0,5	1	0,5	1	1	1	0,5	0,5	X	0,5	X	X	X	X
19	0,1		0,2	AGROVILAS																								

ESCRITÓRIO DA CIDADE
AUTARQUIA DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA

Prefeito Municipal: Cozar Augusto Schirmer
Presidente do Escritório da Cidade: Julio Beck Rasquin

Rua Venâncio Aires 2035 - 8º andar - Centro - Santa Maria - RS
CEP 97010-005 - Fone (55) 3219 0104 - escritoriocidade@santamaria.rs.gov.br

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SANTA MARIA-RS

Observações:
* Com estudo do Escritório da Cidade.
** Conforme laudo de impacto de vizinhança.
(X) Os usos e índices serão determinados com análise do Escritório da Cidade.
1. Os diversos usos da tabela serão detalhados em um manual, após a aprovação da lei.

TÁBUA DE REVISÃO

REV.	REVISÃO DE LEI	RESPONSÁVEL	DATA

Anexo 7
Quadro Regime Urbanístico - Usos e Atividades do 1º Distrito - Sede do Município

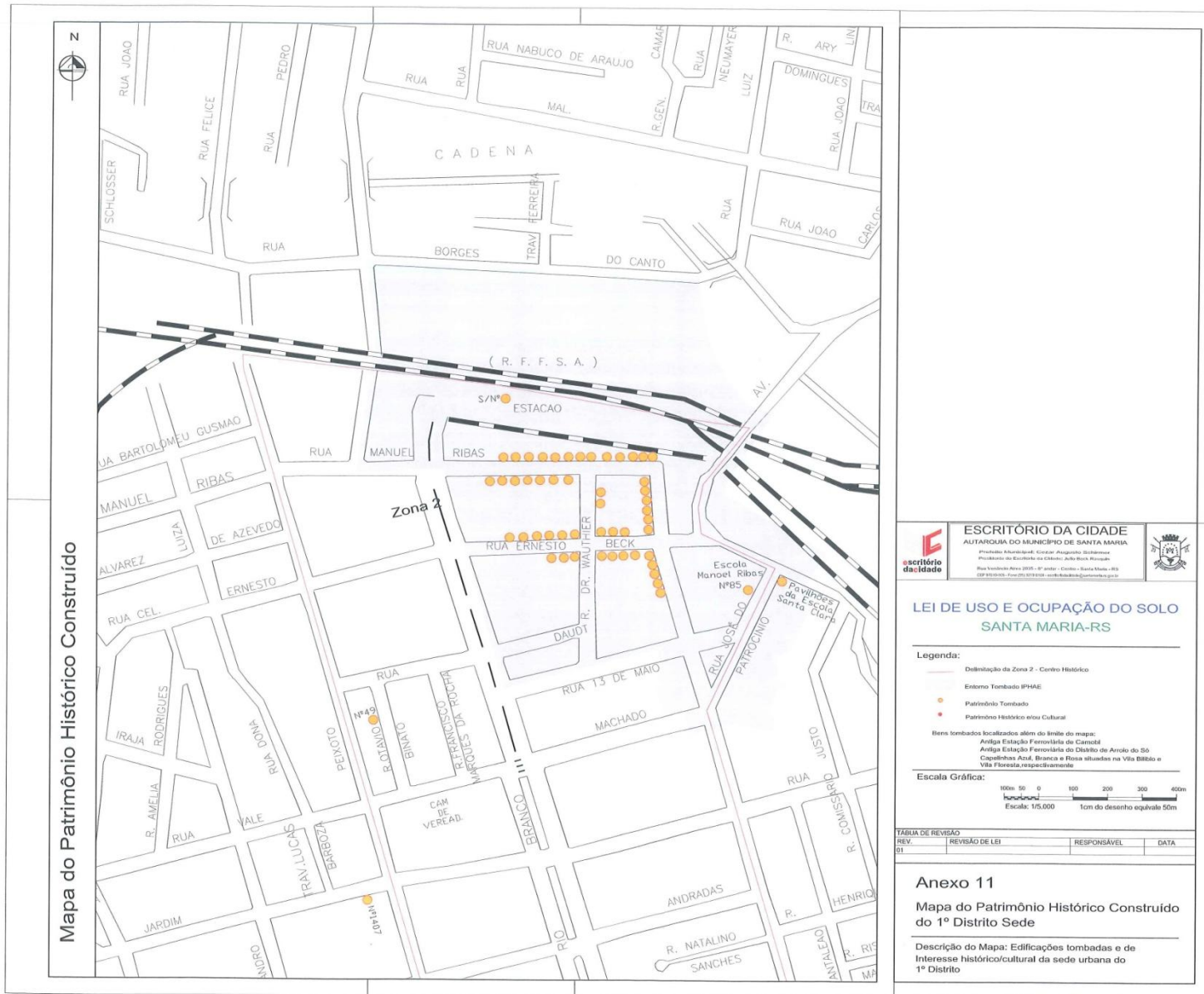
Descrição do Quadro: coeficientes de uso segundo aproveitamento

ANEXO I – ANEXO 8 DA LUOS – FICHA 2 (DESCRIÇÕES ZONAS)

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE SANTA MARIA/RS – ANEXO 8

MACROZONA	CENTRO HISTÓRICO	ZONA	2
Limites da zona:	Compreende a área que inicia na projeção da Rua Floriano Peixoto, Bairro Rosário, junto à linha férrea, cujo perímetro, seguindo-se no sentido horário, contém as seguintes delimitações: linha férrea Santa Maria - Uruguaiana, Viaduto da Av. Assis Brasil, Rua Ernesto Beck, Rua José do Patrocínio, Rua André Marques, Rua Ângelo Uglione, Rua Riachuelo, Rua Gen. Neto, Av. Nossa Sr ^a . Medianeira e Rua Floriano Peixoto, início da demarcação.		
Caracterização da zona:	Mancha ferroviária; Zona de conservação histórica e renovação urbana.		
REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	Verificar anexo 6.1 e Diretoria de Planejamento do Escritório da Cidade	Índice de Ocupação	Verificar anexo 6.1 e Diretoria de Planejamento do Escritório da Cidade
Índice Verde	Verificar anexo 6.1 e Diretoria de Planejamento do Escritório da Cidade	Índice de Aproveitamento a Agregar	-
Recuo de frente - ajardinamento(metros)	Verificar anexo 6.1 e Diretoria de Planejamento do Escritório da Cidade	Altura específica (metros)	Verificar anexo 6.1 e Diretoria de Planejamento do Escritório da Cidade
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR – laje de forro do último pavimento ocupado; PARÂMETRO INFERIOR – cota da soleira de acesso ao prédio.		
Afastamentos das divisas	Verificar anexo 6.1 e Diretoria de Planejamento do Escritório da Cidade		
	Verificar anexo 6.1 e Diretoria de Planejamento do Escritório da Cidade		
PADRÕES DE LOTES PARA PARCELAMENTO			
Lote mínimo	Área 360 m ²	Testada mínima 12 m	Relação máxima testada/comprimento 1:4
USOS			
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme ANEXO 7		
OBSERVAÇÕES GERAIS			
Tratamento particularizado das áreas com valor patrimonial e controle morfológico dos novos prédios para garantir harmonia do perfil histórico. Adequação particularizada dos índices. Transferência de índices dos prédios patrimoniais.			

**ANEXO J – ANEXO 11 DA LUOS (MAPA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO
CONSTRUÍDO DO 1º DISTRITO SEDE)**



Mapa do Patrimônio Histórico Construído

ESCRITÓRIO DA CIDADE
 AUTARQUIA DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA
 Prefeitura Municipal - Centro - Augusto Schirmer
 Prefeitura de Santa Maria - RS - 97010-000
 Rua Venâncio Aires 2035 - 9º andar - Centro - Santa Maria - RS
 CEP 97010-000 - Fone (51) 3378-0100 - e-mail: Escritorio@GovernoMunicipal.rs.gov.br

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SANTA MARIA-RS

Legenda:

- Delimitação da Zona 2 - Centro Histórico
- Entorno Tombado IPHAE
- Patrimônio Tombado
- Patrimônio Histórico e/ou Cultural

Bens tombados localizados além do limite do mapa:
 Antiga Estação Ferroviária de Carmeló
 Antiga Estação Ferroviária do Diálio de Arroio do São
 Capelinhas Azul, Branca e Rosa situadas na Vila Bérrio e
 Vila Floresta, especialmente

Escala Gráfica:
 100m 50 0 100 200 300 400m
 Escala: 1:15.000
 1cm do desenho equivale 50m

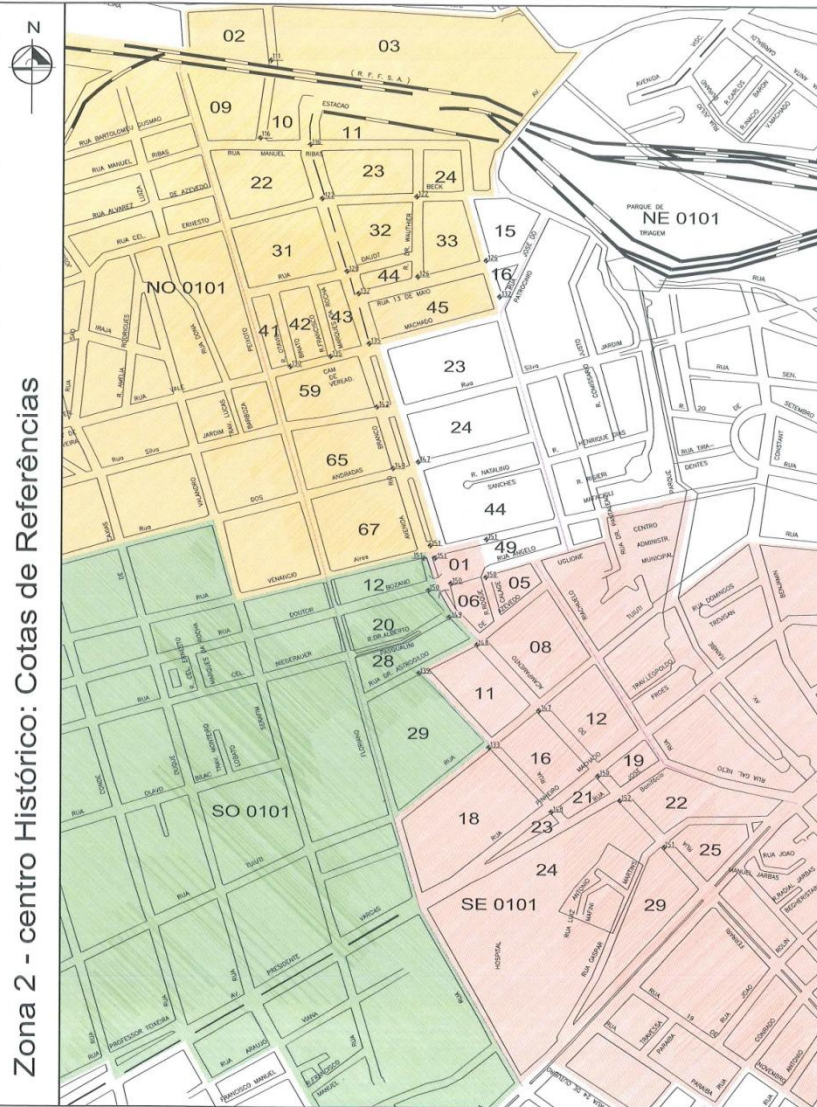
TABELA DE REVISÃO			
REV.	REVISÃO DE LEI	RESPONSÁVEL	DATA
01			

Anexo 11
Mapa do Patrimônio Histórico Construído
do 1º Distrito Sede

Descrição do Mapa: Edificações tombadas e de Interesse histórico/cultural da sede urbana do 1º Distrito

**ANEXO K – ANEXO 11.1 DA LUOS (ZONA 2 – CENTRO HISTÓRICO:
COTAS DE REFERÊNCIA)**

Zona 2 - centro Histórico: Cotas de Referências



Legenda:

	Orientação SE	0101	Nº do setor
	Orientação SO	45	Nº da quadra
	Orientação NO	45/2	Cota de Referência
	Orientação NE		Limite da Zona 2 - Centro Histórico

ESCRITÓRIO DA CIDADE
AUTARQUIA DO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA

Profeta Municipal: Cezar Augusto Schirmer
Presidente do Escritório da Cidade: João Beck Paesão
Rua Venâncio Aires 2076 - 4º andar - Centro - Santa Maria - RS
CEP 97104-005 - Fone (51) 3719-9101 - escritoriocidade@gsnet.com.br

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SANTA MARIA-RS

	Orientação SE	0101	Nº do setor
	Orientação SO	45	Nº da quadra
	Orientação NO	45/2	Cota de Referência
	Orientação NE		Limite da Zona 2 - Centro Histórico

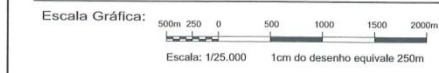


TABELA DE REVISÃO			
REV.	REVISÃO DE LEI	RESPONSÁVEL	DATA
01			
OBS:			

Anexo 11.1

Zona 2 - Centro Histórico:
Cotas de Referência

Descrição do Mapa: Cotas de referência e numeração da orientação, setores e quadras da zona 2 - Centro Histórico

ANEXO L – PROJETO DE DECRETO QUE REGULAMENTARIA A TDC EM SANTA MARIA

Decreto nº xxxx
Dispõe sobre a Transferência do Direito
De Construir

Art. 1º. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do Patrimônio Cultural definidas pelo Poder Público, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial não utilizável desse imóvel, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, obedecidas as disposições desta lei.

Art. 2º. A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental.

Art. 3º. O potencial construtivo de venda de um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$P_{cv} = (IA \times A_t) - A_c$ onde:

P_{cv} = Potencial Construtivo de venda

IA = Índice de Aproveitamento permitido na zona onde está localizado o imóvel.

A_t = Área do terreno onde está localizado o imóvel em m².

AC = Área construída do imóvel em m².

Art. 4º. O valor do metro quadrado do imóvel que cede o potencial construtivo equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$V_{uv} = V_t / (A_t \times IA)$ onde:

V_{uv} = Valor unitário de venda por m²

V_t = Valor venal do terreno em R\$, utilizado para o cálculo do IPTU

A_t = Área do terreno onde está localizado o imóvel em m².

IA = Índice de aproveitamento onde está localizado o imóvel

Art. 5º. O valor final da venda do potencial construtivo é obtido pelo seguinte cálculo:

$V_{fv} = V_{uv} \times P_{cv}$ onde:

V_{fv} = Valor final da venda

V_{uv} = Valor unitário de venda por m²

Pcv = Potencial construtivo de venda

Art. 6º. O potencial construtivo a agregar em um terreno é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$PCa = IAa * At \quad \text{onde:}$$

PCa = Potencial construtivo a agregar

IAa = Índice de aproveitamento a agregar estabelecidos no Quadro do Regime Urbanístico do Anexo 6

At = Área do terreno onde está localizado o imóvel em m2.

Art. 7º. O valor do metro quadrado do terreno que recebe o potencial construtivo equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Vuc = (Vt / (At * IA)) * Q \quad \text{onde:}$$

Vuc = Valor unitário de compra por m2

Vt = Valor venal do terreno em R\$, utilizado para o cálculo do IPTU

At = Área do terreno onde está localizado o imóvel em m2.

Q = Coeficiente de ajuste

Parágrafo único. O Coeficiente de ajuste (Q) será determinado pelo EC e deverá ficar entre 0,8 e 1,2 .

Art. 8º. O valor final da compra do potencial construtivo é obtido pelo seguinte cálculo:

$$Vfc = Vuc * Pca \quad \text{onde:}$$

Vfc = Valor final de compra

Vuc = Valor unitário de compra por m2

Pca = Potencial construtivo a agregar

Art. 9º. Nos terrenos que recebem o potencial construtivo, as transferências serão admitidas para os imóveis situados nas zonas, com os índices máximos estabelecidos no Quadro do Regime Urbanístico do Anexo 6, que faz parte integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§1º. Além do disposto no Quadro do Regime Urbanístico, os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§2º. Será permitida a compra do IA correspondente a área necessária, no térreo e respeitando o IV (índice verde), para ocupar até 82% da área do lote quando este for utilizado para espaços comerciais ou de serviço, sendo dispensados, nestes casos, os afastamentos das divisas, nas zonas 1.1, 2, 3, 4 e 5 e nos lotes com frente para as vias arteriais e coletoras.

§3º. Só será permitido a ocupação da área referida no parágrafo acima, quando houver compra de índice, mesmo que a obra ainda possua IA sobrando, sendo que este valor deverá ser acrescido no cálculo final do IA. O Q (coeficiente de ajuste) utilizado para o cálculo do Vuc (Valor unitário de compra por m²), nestes casos será de 1,2.

Art. 10º. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização a ser expedida pela DAPV, após consulta à DP do EC, através de:

I - expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta e das demais leis;

II - expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão da licença de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta e das demais leis.

Art. 11. A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

Parágrafo único. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter além do disposto no “caput” deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação quando for o caso.

Art. 12. Os recursos financeiros gerados com a compra do potencial construtivo devem ser depositados no FUNPHIC

Art. 13. Os recursos financeiros utilizados para pagamento potencial construtivo devem ser distribuídos da seguinte forma (Vfv):

- I. 1/3 (um terço) deve ser destinado ao FUNPHIC
- II. 1/3 (um terço) deve ser destinado ao proprietário
- III. 1/3 (um terço) deve ser usado na proteção do Patrimônio Cultural objeto do recurso

§ 1º. O montante referido no item I ficará no FUNPHIC e será utilizado para apoiar ou realizar investimentos destinados a proteção do Patrimônio Cultural de Santa Maria conforme art x da Lei EC que o criou.

§ 2º. Para recebimento do valor referido no item II o proprietário deverá assinar documento onde se comprometa a executar projeto e obras de recuperação ali determinadas para Proteção do Patrimônio Construído.

§ 3º. Os projetos de proteção do Patrimônio Construído devem ser submetidos ao EC para análise das intervenções necessárias e a liberação dos recursos só será efetivada após aprovação dos mesmos.

§ 4º. O valor referido no item III ficará depositado no FUNPHIC até a comprovação da realização, pelo proprietário, da ação de proteção, através de notas fiscais e vistoria dos técnicos do Escritório da Cidade.

§ 5º. Nos casos em que o valor referido no item III seja superior ao utilizado para a realização das ações de proteção, o excedente continuará depositado no FUNPHIC e poderá ser utilizado para outras destinações especificadas na Lei que o criou.

§ 6º. Caso o valor referido no item III seja inferior ao necessário para a realização das ações de proteção, o restante poderá ser complementado com recursos do FUNPHIC a critério do EC.

§ 7º. Os recursos mencionados no item III poderão ser utilizados para pagamento das custas de confecção e aprovação dos projetos referidos no parágrafo acima.

§ 8º. Se após 3 meses do recebimento pelo proprietário, do valor referido no Item II, não forem comprovadas providências para a proteção do Patrimônio Construído poderá o município executar tais ações.

Art. 14. Este decreto entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Santa Maria xx de setembro de 2008.

Criação do FUNPHIC (a ser incluído na revisão da Lei do EC)

Art. x. Fica criado o Fundo de Proteção do Patrimônio Histórico Cultural - FUNPHIC, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a proteção do Patrimônio Cultural de Santa Maria.

§1º. Os recursos do Fundo têm destinação, acompanhamento e aprovação pelo Conselho Deliberativo Superior do Escritório da Cidade.

§ 2º. O FUNPHIC, de natureza contábil e orçamentária, é constituído de recursos provenientes de:

- I. Dotação orçamentária específica para o fundo;
- II. Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado do Rio Grande do Sul;
- III. Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV. Contribuições ou doações de pessoas físicas e jurídicas;
- V. Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI. Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII. Rendimentos obtidos com aplicações do seu próprio patrimônio;
- VIII. Retornos e resultados de suas aplicações;
- IX. Multas, correções monetárias e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- X. Recursos provenientes de transferência do direito de construir;
- XI. Outras receitas eventuais.

§ 3º. Os recursos do FUNPHIC são depositados em conta corrente específica mantida em Instituição financeira designada pelo Escritório da Cidade, especialmente para esta finalidade, cuja aplicação se baseia na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Santa Maria.