



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

PARECER EM PRIMEIRO TURNO

Projeto de Lei nº 874/2026

Comissão de Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Política Urbana

RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 874/2026, de autoria da Vereadora Fernanda Pereira Altoé, que acrescenta o art. 20-A à Lei nº 11.216/2020, com o objetivo de permitir o restabelecimento, a cada 15 (quinze) anos, da geração de Transferência do Direito de Construir – TDC referente a imóveis tombados, condicionando a medida à comprovação do bom estado de conservação do imóvel por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

A proposição estabelece, ainda, que o prazo de 15 anos seja contado a partir da emissão da certidão de transferência de direito de construir que tenha esgotado o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel gerador. Também estabelece limites para o potencial construtivo que poderá ser novamente transferido e diferencia a geração originária do potencial posteriormente restabelecido.

Na justificativa, a autora sustenta que o tombamento impõe limitações ao exercício do direito de propriedade e que a TDC constitui mecanismo de incentivo à preservação do patrimônio cultural, buscando, com a proposta, ampliar a possibilidade de utilização desse instrumento.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A Transferência do Direito de Construir constitui instrumento de política urbana destinado a compatibilizar o interesse público relacionado à preservação de



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

determinados imóveis com o direito de propriedade, permitindo que o potencial construtivo associado a um imóvel tombado seja transferido para outro imóvel ou alienado a terceiros. O próprio projeto reconhece que, atualmente, esse potencial está associado ao imóvel gerador e que sua transferência ocorre mediante a correspondente certidão.



Isso porque a TDC deve ser compreendida como instrumento de compensação relacionado a uma determinada condição jurídica e urbanística do imóvel gerador, e não como uma fonte periódica e indefinida de geração de novo potencial construtivo.

Uma vez transferido o potencial construtivo passível de transferência pelo imóvel tombado, houve o esgotamento do potencial que, nos termos da legislação vigente, estava vinculado àquela propriedade. O Projeto de Lei pretende, contudo, que, transcorridos 15 anos, esse mesmo imóvel possa novamente gerar potencial construtivo e repetir o procedimento sucessivamente. Nesse ponto reside a principal inadequação da proposição.

Se o imóvel permanece sendo o mesmo e sua condição de tombamento também permanece a mesma, não se identifica uma nova situação que justifique a renovação do potencial construtivo anteriormente transferido. O fato de terem transcorrido 15 anos, por si só, não altera a natureza do imóvel, não cria um novo potencial construtivo originário e não modifica a razão pela qual a primeira transferência foi realizada.

A proposta, portanto, acaba por estabelecer uma espécie de renovação periódica de um benefício urbanístico, permitindo que um único imóvel possa produzir sucessivas transferências de direito de construir ao longo do tempo.

A exigência de conservação do imóvel não afasta esse problema. A manutenção do imóvel em bom estado de conservação deve ser compreendida como consequência esperada da própria política de preservação do patrimônio cultural, e não



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

necessariamente como fundamento suficiente para a criação de um novo potencial construtivo a cada 15 anos.

Em outras palavras, conservar adequadamente um imóvel tombado não deveria gerar, por si só, um novo estoque de potencial construtivo quando o estoque originalmente associado à propriedade já foi integralmente transferido.

A sistemática proposta também exige cautela sob a perspectiva do planejamento urbano. A multiplicação periódica de potencial construtivo pode produzir efeitos sobre a dinâmica de adensamento e sobre a distribuição dos direitos de construir no território municipal, especialmente porque o potencial transferido poderá ser utilizado em outros imóveis.

O próprio Projeto de Lei reconhece essa possibilidade ao estabelecer limites para a quantidade de potencial construtivo que poderá ser novamente transferida. Contudo, a existência de um limite quantitativo não elimina a questão de fundo: a criação de um mecanismo permanente de recomposição de potencial construtivo a partir do mesmo imóvel.

Há, portanto, uma diferença importante entre incentivar a preservação de um imóvel tombado e permitir que a mesma propriedade gere indefinidamente novos direitos de construir.

O primeiro objetivo é compatível com a finalidade da política de preservação patrimonial. O segundo, entretanto, demanda maior cautela, pois pode desvirtuar a própria lógica compensatória da TDC e transformá-la em mecanismo de geração periódica de valor econômico.

Também merece atenção o fato de que o projeto estabelece expressamente que o prazo de 15 anos terá início após a emissão da certidão que tenha esgotado o potencial construtivo passível de transferência. Assim, a própria redação evidencia que se pretende recompor um potencial que já havia sido integralmente utilizado.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Não se mostra adequado, portanto, tratar como novo direito aquilo que corresponde, em essência, à reconstituição periódica de um direito já exercido.

A preservação do patrimônio cultural deve ser estimulada, mas mediante instrumentos que mantenham equilíbrio entre o interesse público, a proteção do bem tombado e a racionalidade do planejamento urbano. A criação de uma possibilidade de renovação automática e periódica da TDC, nas condições propostas, ultrapassa essa finalidade ao permitir que a mesma propriedade produza sucessivas oportunidades de transferência.

Por essa razão, entende-se que o Projeto de Lei nº 874/2026 não apresenta solução adequada para o aperfeiçoamento da política urbana e patrimonial do Município.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino pela rejeição do Projeto de Lei 874/2026.

Belo Horizonte, 14 de setembro de 2026.

Vereador Osvaldo Lopes