



**XVIII ENANPUR**  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

## **TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO UTILIZADO: A EXPERIÊNCIA DA LOCALIDADE DR. FÁBIO II - CUIABÁ/MT.**

### **Autores:**

Amay Souza Buenos Aires - Prefeitura Municipal de Cuiabá - amayporto@gmail.com

Catarina Gonçalves de Almeida - Universidade de Cuiabá - UNIC - catarinaalmeidaadv@gmail.com

### **Resumo:**

Esse artigo tem o objetivo de apresentar a experiência da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo não Utilizado na localidade do Dr. Fábio II, Zona Especial de Interesse Social-I do município de Cuiabá, como alternativa à desapropriação de uma área particular, com a finalidade de promover a regularização fundiária. Com a emissão da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de 2011, o município passou a disponibilizar o instrumento urbanístico aos proprietários que doassem à municipalidade seus imóveis, e assim, foram expedidas certidões de potencial construtivo para a Localidade de Dr. Fábio II. Em 2015, o município recebeu a Notificação Recomendatória do Ministério Público para suspender todos os processos que visavam a transferência e ainda, que fossem elaborados estudos técnicos sobre a situação apresentada. O relatório técnico identificou graves prejuízos tanto na ordem econômica como na ordem urbanística.

# **TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO UTILIZADO: A EXPERIÊNCIA DA LOCALIDADE DR. FÁBIO II - CUIABÁ/MT.**

## **1. INTRODUÇÃO**

Esse artigo tem o objetivo de apresentar a experiência da aplicação da Transferência do Potencial Construtivo não Utilizado na localidade do Dr. Fábio II, Zona de Interesse Social-I do município de Cuiabá, como alternativa à desapropriação de uma área particular com a finalidade promover a regularização fundiária.

A evolução da ocupação urbana do município de Cuiabá, se confunde com o processo de ocupação da Amazônia nos idos de 1960, inserido no contexto de incentivos estabelecidos pelo Governo Federal, afim de promover a ocupação destes territórios. Outro aspecto contributivo da expansão urbana de Cuiabá refere-se à mudança de Capital Federal para o Centro Oeste promovendo um acentuado desenvolvimento dos Estados integrantes contribuindo para incentivar acentuada migração para esse estado.

Cuiabá até então, uma cidade pacata e estagnada por muitas décadas, resultado de períodos de ascensão e declínio da extração de minérios se viu envolvida nesta nova realidade: transformada em ponto de ligação entre estados e a capital federal e estimulada a promover o comércio atacadista, varejista e serviços especializados. Este processo de adensamento de Cuiabá propiciou um crescimento urbano um tanto desordenado, no sentido da falta de preparo do município com relação ao planejamento urbano, às políticas públicas e infraestruturas urbanas o que acarretou consequências graves que até nos dias atuais ainda não foram sanadas.



## 2. CARACTERIZAÇÃO

O município de Cuiabá está localizado na mesorregião Centro Sul Mato-grossense, na microrregião Cuiabá constituída pelos municípios de Nossa Senhora do Livramento, Várzea Grande, Santo Antônio do Leverger e Chapada dos Guimarães, a área total do município de Cuiabá é constituída por 3.984,9km<sup>2</sup> (CUIABÁ, 2009, pg.44).

Através da Lei Complementar Estadual Nº 359 de 2009 foi criada a Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, onde Cuiabá é o principal município que compõe a Região Metropolitana juntamente com os municípios de Várzea Grande, Chapada dos Guimaraes, Nossa Senhora do Livramento, Acorizal e Santo Antônio do Leverger. Na figura 1 podemos observar o mapa de localização de Cuiabá:



Figura 1: Localização de Cuiabá em relação ao Brasil.  
Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá/IPDU 2007

Os distritos “Sede”, “Coxipó do Ouro”, “Guia”, Aguaçú, “Sucuri”, “Nova Esperança/Pequizeiro” identificam a divisão administrativa distrital do município de Cuiabá. E, de natureza meramente administrativa foram criadas pela Lei Complementar N.º 3.262 de 1994 as regiões administrativas:



Norte, Sul, Leste e Oeste que constituem a macrozona urbana da Capital. Conforme figura 2 abaixo:

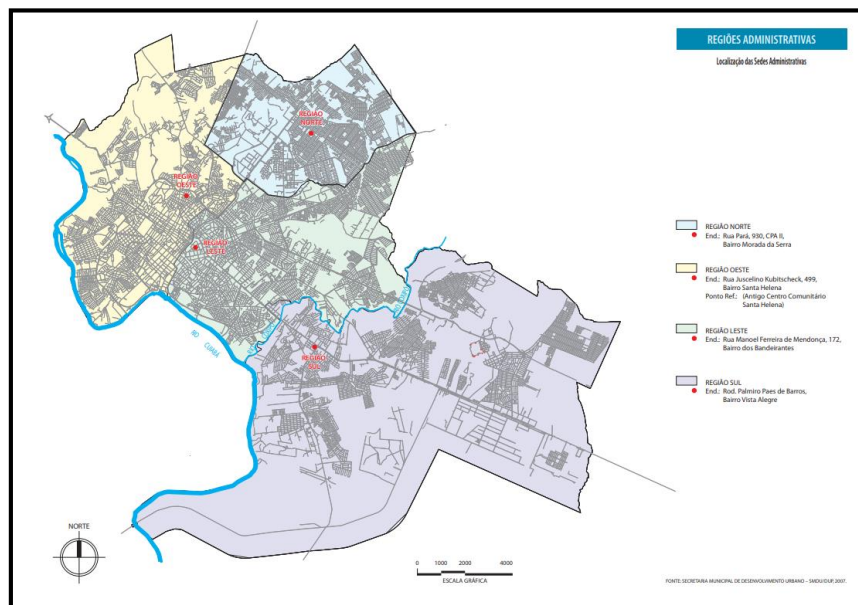


Figura 2: Mapa da divisão Administrativa da Capital.  
Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá/SIG-Cuiabá, 2018.

Atualmente a área urbana de Cuiabá é formada por 118 bairros, constituídos esses, por 397 localidades assim distribuídos através das 4 (quatro) regiões administrativas. A última Lei de Abairramento de Cuiabá foi criada em 1997, portanto, todos os empreendimentos implantados, após esse período, estão inseridos na zona de expansão urbano do município.

A denominação de “localidade” tem a natureza de evitar conflitos quanto às várias definições dos empreendimentos que constituem o parcelamento do solo e quanto a oficialidade regularizado ou clandestino.

Desta forma, para Cuiabá, o termo “localidades” constitui denominações correspondentes às ocupações urbanas existentes: loteamentos regulares, irregulares, clandestinos ou fechados, desmembramentos, assentamentos informais, conjuntos ou núcleos habitacionais, condomínios verticais ou horizontais (COMPOSIÇÃO DOS BAIRROS DE CUIABÁ, 2013, p. 20). A figura 3 identifica o Mapa de Abairramento de Cuiabá:

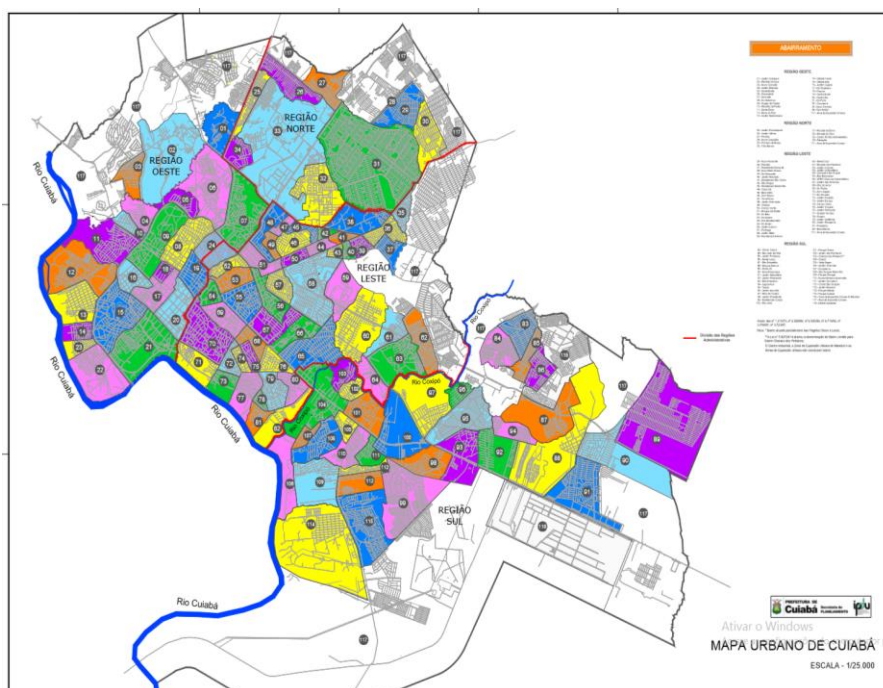


Figura 3: Mapa de abairramento de Cuiabá.  
Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá/IPDU,2016.

O mapa do crescimento urbano de Cuiabá, identifica o espraiamento do pequeno núcleo urbano em direção, inicialmente ao anel viário Avenida Miguel Sutil, e com a evolução do crescimento, em direção à região norte da cidade, ocasionado pela dinâmica da mudança do centro político administrativo para aquela região.

Também indutor de crescimento para a região Sul, foi a instalação da Universidade Federal de Mato Grosso, e junto com ela toda, a dinâmica habitacional, institucional, comércio e serviços em direção ao Coxipó da Ponte. Com relação ao espraiamento da cidade em direção aos limites do perímetro urbano (Figura 4) RIBEIRO (2016, p.23) pontua que:

“O mapa de evolução do perímetro urbano de Cuiabá é uma importante ferramenta de análise da dinâmica urbana da cidade. Podemos observar que Cuiabá cresce a partir do Centro, ou seja, no entorno das minas de ouro. A partir de 1961 a 1990, podemos observar no mapa que o crescimento da cidade se intensificou vertiginosamente com a criação de novos bairros”.

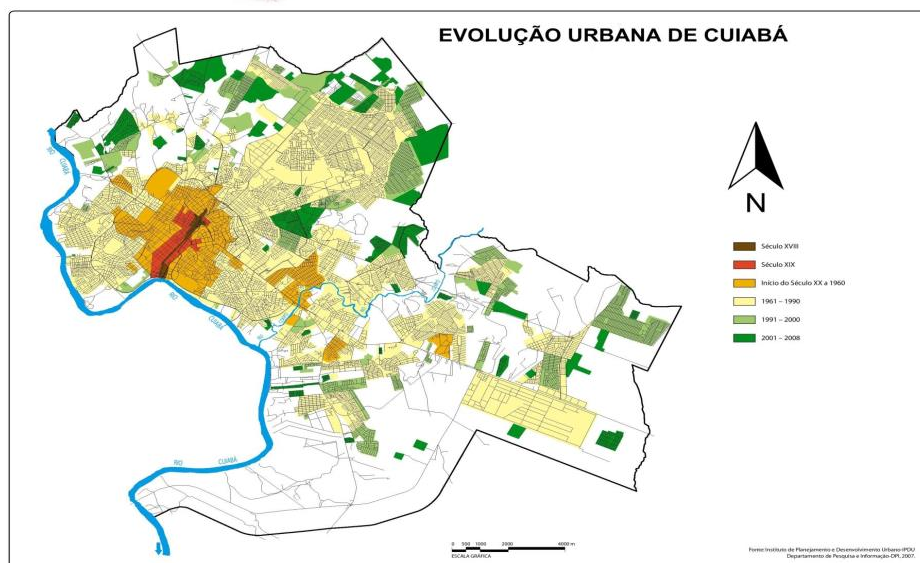


Figura 4: Mapa da Evolução Urbana de Cuiabá.  
Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá/IPDU, 2007.

## 2.1 LOCALIDADE DR. FÁBIO II

Até a década de 50 o adensamento populacional de Cuiabá era resultado de um processo estagnado ou muito lento, sendo esse crescimento máximo constituído por 50.000 habitantes (AQUINO, 2009, p.111). O advento do Governo Federal estimulando a ocupação da Amazônia alterou totalmente essa perspectiva, pois proporcionou as mais altas taxas de migrações, oportunidade para que Cuiabá deixasse de ser uma cidade bucólica e interiorana.

A nova Cuiabá, por um lado saiu do ostracismo, por outro não estava preparada para tão grande e rápido fluxo de pessoas, não oferecia as políticas públicas e sociais necessárias para absorver a todas as necessidades daqueles que chegavam, entre tantas outras demandas a carência por habitações.

Desta forma, o crescimento e a expansão da cidade ocorreu de forma desordenada, surgindo dezenas de ocupações irregulares na periferia entre a década de 70 a 90 em áreas do próprio poder público e áreas de particulares, sem a menor preocupação com as legislações, com o equilíbrio urbano ambiental, ocupando áreas impróprias como as Áreas de Preservação Permanentes. A evolução urbana de Cuiabá no aspecto da desordem do ordenamento e da falta de iniciativa do poder público para contê-la é relatada por Aquino (2009):



“Hoje, a periferia da cidade de Cuiabá já não pertence às famílias tradicionais, que, no passado, adquiriam os terrenos e os deixaram como reserva de valor para seus descendentes. De repente, vários loteamentos clandestinos tomam de assalto as terras livres, transformando-as em verdadeiros bairros, nos quais constroem casas da forma que melhor lhes convém. Essas construções, executadas sem autorizações do Poder Público, colocam-se como um verdadeiro desafio às autoridades constituídas, desmentindo a tese de que a habitação é responsabilidade do Estado” (AQUINO, 2009, p. 148).

Importante pontuar que na década de 70, o Governo Estadual a fim de atender sua demanda interna por maiores espaços administrativos, promoveu a construção de sua Nova Sede para a região mais ao Norte da cidade o que foi o indutor do crescimento urbano para essa nova região.

Concomitantemente com esse espraiamento urbano através das novas instalações do Governo Estadual, fora também determinado a elaboração e implantação dos Conjuntos Habitacionais do Centro Político Administrativo I, II, III e IV totalizando quatro núcleos residenciais.

Na década de 90 para atender ainda uma demanda sempre em curva ascendente por moradias populares, foi elaborado e implantado o projeto de parcelamento de lotes chamados “Pedra 90”, que segundo Aquino (2009, p. 175) “por meio do qual se esperava resolver o problema do assentamento dirigido de populações carentes e dispersas por vários bairros de Cuiabá, e, ao mesmo tempo, dar uma solução compatível aos vários movimentos de invasão na periferia”.

As políticas públicas de habitação empreendida pelo Poder público, em nenhum momento do seu contexto histórico, conseguiram equilibrar as demandas por habitações seja por falta recursos, seja por falta gerenciamento ou omissão, o fato é que mesmo através de outros órgãos financiadores após fim do BNH e COHAB-MT, Caixa Econômica e outros Programas Municipais, Estaduais e Federais como Minha Casa Minha Vida, a casa própria para todos, continua sendo um grande desafio para o Poder Público.

A localidade Dr. Fabio II teve origem na região mais ao norte da Capital, a partir de um loteamento irregular, assentado em terras de particular, cujo ano de invasão/ocupação é o de 1994, constituído inicialmente por 6.000 lotes e população estimada de 30.000 pessoas (AQUINO 2007, pg.192).

Inicialmente toda a região inclusive o bairro Altos da Serra e Dr. Fábio II era conhecida como Dr. Fábio, mas, a ocupação corresponde à antiga Fazenda Carumbé pertencente ao Dr. Fabio Leite. Esse território fora parcelado irregularmente em terras de particular e definidas as quadras e lotes, totalizando em 214 quadras como do Dr. Fábio Leite (PORTARIA CONJUNTA Nº 01, 2015, p.6). A localidade Dr. Fábio II encontra-se situado na área de expansão urbana da Capital dentro da região Administrativa Leste, conforme localização abaixo da Figura 5:

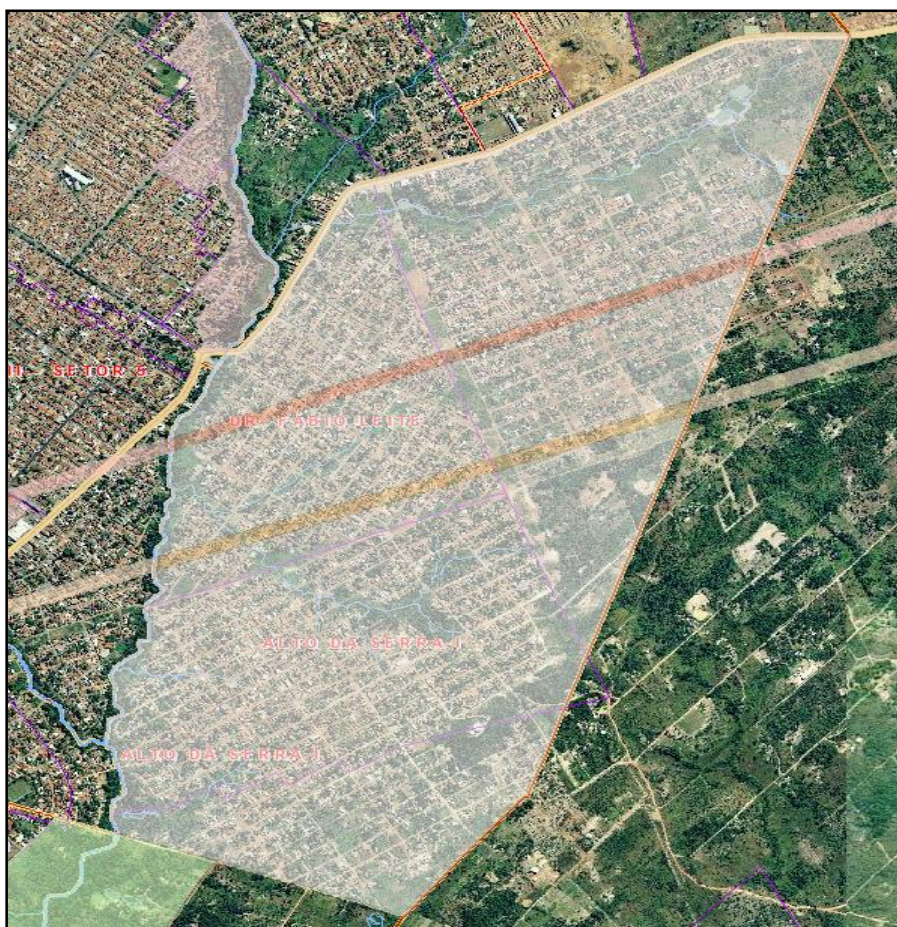


Figura 5: Localização do Dr. Fábio II, região administrativa Leste.  
Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá/ Portaria Conjunta nº 01,2015.

### 3.0 CONSIDERAÇÕES SOBRE AS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS DE CUIABÁ.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que é o instrumento de planejamento urbano dos municípios, foi instituído pela Constituição Federal de 1988 com o objetivo de estabelecer às diretrizes de planejamento urbano



e ambiental afim de promover um maior ordenamento nas cidades brasileiras.

O município de Cuiabá elaborou seu primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano em 1992 que veio disciplinar às políticas públicas do município. Em 2007 foi revisado e instituído um novo Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico (PDDE), exigência da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade. O referido Estatuto estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

A citada Lei, em seu Art. nº 4, trouxe a figura dos Instrumentos Urbanísticos e sua ordenação no território do município, inclusive a obrigatoriedade de sua implantação. Entre os instrumentos urbanísticos encontram-se: A Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Potencial Construtivo, IPTU Progressivo no Tempo, Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança, Operações urbanas consorciadas, entre outros.

### 3.1 TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO UTILIZADO – LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ.

A Lei Complementar nº 044/97 de Uso e Ocupação do Solo Urbano que disciplina o uso e ocupação do solo urbano trouxe inicialmente o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo estabelecido nos Art. “53” e “54 “:

Art. 53. Desde que possua Capacidade Construtiva Excedente, um lote poderá ter seu POTENCIAL CONSTRUTIVO ampliado, através da aquisição onerosa junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá, através de seu órgão de Gerenciamento Urbano.

Art. 54. A aquisição onerosa por compra se fará com base no valor venal do metro quadrado estabelecido pela Planta Genérica de Valores, atualizada até a data de aquisição, dividido pelo Coeficiente de Aproveitamento do lote.

Com a revogação da Lei Complementar 044/97, foi instituído a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 231/2011 que inseriu e disciplinou alguns outros instrumentos urbanísticos para receber o Estatuto da Cidade.

O Art. 200 da LC nº 231/2011 estabeleceu a Outorga Onerosa do Direito de Construir para lotes com estruturas adequadas para receber o potencial construtivo excedente conforme segue:

“Art. 200 Os lotes servidos por infraestrutura mínima e via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM, e localizados em Zonas que tenham Potencial Construtivo Excedente, de acordo com os Arts. 147 e 150 desta Lei, poderão adquirir de forma onerosa do Poder Público Municipal o potencial construtivo relativo à diferença entre o Potencial Construtivo e o Limite de Adensamento.

Art. 203 O cálculo da outorga onerosa se fará com base no valor venal do metro quadrado do terreno estabelecido pela planta genérica de valores, atualizado até a data de aquisição, multiplicado pela área a construir resultante da aplicação do coeficiente construtivo excedente dividido pelo seu potencial construtivo”. (NR: LC nº249)

Esta Lei Complementar nº 231/2011 também trouxe a figura da Transferência do Direito de Construir que consiste em Transferir o Potencial Construtivo de regiões e ou lotes da cidade, que possuam limitações pelo município em utilizar toda a sua capacidade construtiva.

Desta forma, a citada Lei possibilitou a Transferência do Direito de Construir através de autorização dada ao proprietário do imóvel urbano que sofreu restrição urbanística ou ambiental, para alienar ou construir em outro lugar, o potencial construtivo não utilizado. As áreas receptoras do potencial construtivo não utilizado seriam aqueles lotes “servidos por infraestrutura mínima e via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM da mesma”.

Os requisitos para a transferência do direito de construir, recaem sobre as restrições de uso do solo do lote impostas pelo ordenamento urbano e ambiental definidos pelo Plano Diretor e ou legislação de uso e ocupação do solo urbano. Esta Transferência obedece as diretrizes e os trâmites definidos pelos artigos explicitados abaixo da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo nº231 de 2011:

“Art. 207 A transferência do direito de construir se fará de imóveis localizados nas Zonas de Interesse Histórico 1 e 2, Zonas de Interesse Ambiental 3, sendo os valores econômicos envolvidos definidos pela correlação de valores correspondentes a cada região e seu respectivo



valor venal da construção conforme a planta genérica na transação, devendo as áreas em ZIA 3 serem doadas ao Município.

Art. 208 A transferência de potencial construtivo também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público Municipal, seu imóvel ou parte dele, para a implantação efetiva de equipamentos urbanos e comunitários, para preservação quando o imóvel for considerado de interesse ambiental, paisagístico, social e cultural ou para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou habitação de interesse social”.

O Município passa então a expedir a Certidão de Potencial Construtivo não Utilizado conforme a relação das exigências e procedimentos para a transferência do direito de construir do imóvel que sofreu restrição e que, legalmente faz parte dos imóveis urbanos com restrições a utilizar todo o seu potencial construtivo, de acordo com o que estabelecem os artigos identificados abaixo:

“Art. 210 A comprovação da existência de potencial construtivo não utilizado num determinado lote ou gleba será feita através da apresentação da Certidão de Potencial Construtivo Não Utilizado fornecida pela municipalidade.

§ 1º A Certidão será fornecida pela SMDU ou sucedânea, ao interessado, mediante apresentação da situação fática existente no lote e realização de vistoria técnica para constatar as informações prestadas.

§ 2º Para a expedição da certidão de que trata o caput, o Município deverá solicitar Certidão de Inteiro Teor atualizada do imóvel.

Art. 211 Os projetos de empreendimentos que utilizarem a transferência do direito de construir deverão ser instruídos da seguinte forma:

I - cópia da Certidão ou Certidões de Potencial Construtivo Não Utilizado dos imóveis cedentes;

II - cópia das matrículas dos imóveis cedente e receptor;

III - croqui do imóvel receptor com indicações das vias públicas lindeiras e Zona de Uso em que está situado;

IV - potencial construtivo transferido em metros quadrados.

§ 1º A SMDU informará oficialmente ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário Municipal a redução do potencial construtivo decorrente da transferência efetuada, anexando cópia da referida comunicação ao processo.



§ 2º O órgão municipal responsável expedirá Declaração de Transferência de Potencial Construtivo ao interessado, informando o potencial reduzido ou ampliado nos imóveis envolvidos na transferência.

§ 3º O interessado providenciará junto aos respectivos cartórios de registros de imóveis, a devida averbação da redução e ampliação do potencial construtivo decorrente da troca, sendo as cópias das matrículas averbadas documentos indispensáveis à continuidade do processo de aprovação do projeto.

Art. 212 Ao final do trâmite do processo de transferência do direito de construir, o Município publicará em sua Imprensa Oficial os dados da transação realizada, constando os dados do cedente e receptor, esclarecendo se houve doação, além da localização, tamanho e especificações quanto ao zoneamento e índices urbanísticos das áreas.

Parágrafo único. A publicação referida no caput será condição para a aprovação de projetos implantados na área receptora.

Art. 213 A possibilidade de transferência do direito de construir de imóveis localizados em ZIA está vinculada à existência e a manutenção de maciço de vegetação arbórea objeto da transferência.

Art. 214 A possibilidade de transferência do direito de construir de imóveis localizados em ZIH terá como condicionante a apresentação de um projeto de restauração do imóvel, com parecer favorável do órgão responsável pelo tombamento.

Art. 216 A transferência poderá se dar em várias vezes e para diferentes receptores, até completar o limite máximo dos índices permitidos para a zona, somente quando a mesma for doada a municipalidade conforme previsto nesta Lei”.

Constituída por um loteamento irregular, a localidade Dr. Fábio II, assentado sobre uma área de particular e classificada, conforme a lei de uso e ocupação do solo urbano do município como Zona Especial de Interesse Social I, foi objeto de desapropriação com o objetivo de promover a indenização e regularização fundiária, de modo a resgatar o direito à cidadania a essa população inicialmente lá instalada desde a década de 90.

Os parâmetros urbanísticos utilizados para a Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS-1), zona em que se encontra a localidade Dr. Fábio II, foram definidos de acordo como Art. 150 da Lei Complementar nº. 231/2011

para aplicação da transferência de potencial construtivo, conforme disponibilizado no Quadro 1 abaixo:

INDICES URBANISTICO			
ZONA	POTENCIAL CONSTRUTIVO	LIMITE DE ADENSAMENTO	POTENCIAL CONSTRUTIVO EXCEDENTE
ZEIS	2,0	2,0	0,0

Quadro 1: Quadro de índices urbanísticos estabelecidos para ZEIS- 1.

Importante pontuarmos algumas definições relativas ao Art. Nº 6, 200 e 203 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC nº 231/2011) necessárias ao entendimento para o cálculo da transferência de potencial e sua equivalência entre diferentes imóveis, estabelecidos para à época da transferência de potencial construtivo não utilizado da localidade Dr. Fabio II:

“XII- CAPACIDADE CONSTRUTIVA - (CC): é a maior área edificável em um lote, em função da infraestrutura disponível.

XIII - CAPACIDADE CONSTRUTIVA EXCEDENTE - (CCE): é a parcela da Capacidade Construtiva de um lote que ultrapasse seu Potencial Construtivo.

XIV – CERTIDÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO EXCEDENTE: documento expedido pelo setor de aprovação de projetos da Prefeitura Municipal que comprova a existência de potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba do requerente.

XLIV - INFRAESTRUTURA URBANA MÍNIMA: arruamento, rede de distribuição de energia, iluminação pública, rede de distribuição de água potável.

XLV - INFRAESTRUTURA URBANA BÁSICA: arruamento, rede de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, pavimentação e arborização de vias públicas.

L - LIMITE DE ADENSAMENTO (LA): é o coeficiente entre o potencial Construtivo acrescido da capacidade construtiva excedente de um lote e sua área.

LX<sup>7</sup> - POTENCIAL CONSTRUTIVO: é o coeficiente de aproveitamento definido para cada Zona, que pode ser utilizado, sem necessidade de ser adquirido da Prefeitura



Municipal ou transferido do potencial construtivo não utilizado de terceiros. (NR)

LXI - POTENCIAL CONSTRUTIVO EXCEDENTE (PCE): é a parcela do Potencial Construtivo vinculado a um lote que ultrapasse a sua Capacidade Construtiva, passível de aquisição onerosa entre outros instrumentos urbanísticos.

LXII - POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO UTILIZADO: a parcela do potencial construtivo não utilizado em imóveis tombados ou declarados de preservação permanente ou de proteção ambiental.

Art. 203<sup>43</sup> O cálculo da outorga onerosa se fará com base no valor venal do metro quadrado do terreno estabelecido pela planta genérica de valores, atualizado até a data de aquisição, multiplicado 43 Redação dada pela Lei Complementar n.º 249, de 15/07/2011, publicada na Gazeta Municipal nº 1.066, de 15/07/2011, p. 1, suplemento. 104 pela área a construir resultante da aplicação do coeficiente construtivo excedente dividido pelo seu potencial construtivo. (NR)

Art. 200 Os lotes servidos por infraestrutura mínima e via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM, e localizados em Zonas que tenham Potencial Construtivo Excedente, de acordo com os arts. 147 e 150 desta Lei, poderão adquirir de forma onerosa do Poder Público Municipal o potencial construtivo relativo à diferença entre o Potencial Construtivo e o Limite de Adensamento.

## 3.2 APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO:

Inicialmente o processo de regularização fundiária da localidade Dr. Fabio II teve início com a disposição do proprietário em doar as áreas ocupadas para o município e este se posicionou favoravelmente emitindo decreto que considerava essas áreas como de interesse público para assentamento de famílias carentes (PORTARIA CONJUNTA Nº01/2015).

Ainda conforme a Portaria Conjunta nº 01 (2015) a doação sem ônus das terras da fazenda Carumbé II, III e IV ao município ocorreu no ano de 2010 e, portanto, ainda não havia previsão legal de troca da área por potencial construtivo, aspecto legal que só veio a ser estabelecido através da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano nº 231 de 2011.

Com a emissão da nova da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano ano de 2011, o município passou a prever a possibilidade de transferência de potencial construtivo não utilizado aos proprietários que doassem à municipalidade seus imóveis, com a finalidade de servir a programas de regularização fundiária.

Contudo, no ano de 2012 os proprietários dos imóveis doados ao município alegaram que a área correspondente à localidade Dr. Fábio II, pelo novo zoneamento, estava classificada como Zona de Especial Interesse Social – I (ZEIS-I). Assim sendo, requereram a indenização da mesma, por transferência de potencial construtivo não utilizado e, após avaliação técnica e jurídica da solicitação pelo município fora deferido o pleito dos proprietários.

As áreas disponibilizadas para a transferência de potencial construtivo da localidade Dr. Fábio II, correspondem a ocupação das áreas da antiga Fazenda Carumbé-Várzea Grande II, III e IV conforme dados do documento de propriedade. O Quadro 2 caracteriza as 3 (três) áreas objeto da transferência de potencial construtivo não utilizado e a Figura 6 identifica o mapa de localização das respectivas áreas dentro do perímetro urbano do município:

Quadro 2: Característica da área objeto da transferência de potencial construtivo

PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA	ÁREA (M <sup>2</sup> )	POT. CONST.	CERTIDÃO POTENCIAL CONSTRUTIVO
Fábio Firmino Leite Junior	104.277	449.336,711	2	0448 DE 09/10/2012
Fabíola Abreu Leite	77.600	293.881,00	2	0922 DE 13/08/2014
Isabel Luiza de Abreu Leite	77.598	876.372,93	2	0923 DE 13/08/2014
<b>TOTAL</b>		<b>1.722.593,12</b>		

Quadro 2: Informações das áreas de transferência de potencial construtivo.

Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá/Portaria Conjunta 01/2015.

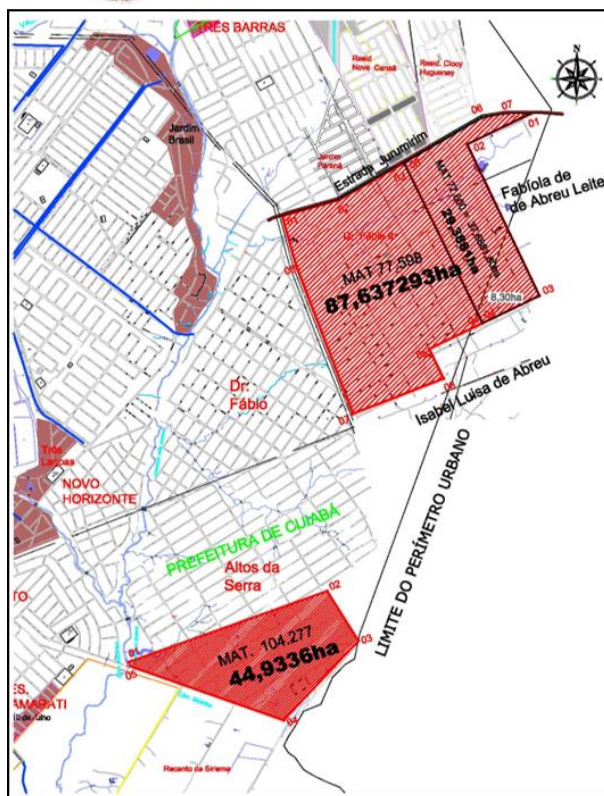


Figura 6: Mapa de localização das áreas correspondentes à localidade Dr. Fábio II.

Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá/IPDU/2015.

Desta forma, através do novo ordenamento, os proprietários requereram junto ao município a indenização da área total por Certidão de Transferência de Potencial Construtivo através dos processos PG 801955-9/2012 em nome de Fábio Firmino Leite Junior, o processo PG 801953-2/2012 em nome de Fabíola Abreu Leite e o processo PG 801957-5 em nome de Isabel Luiza de Abreu Leite que tramitaram junto ao executivo até a expedição da Certidão Transferência de Potencial Construtivo não Utilizado.

Na elaboração do cálculo para a obtenção da certidão de transferência de potencial construtivo não utilizado fora considerado todo o potencial construtivo da gleba, ou seja, igual a dois, para a transferência da Certidão 0448/2012 resultando em 898.673,42m<sup>2</sup> de potencial construtivo, já para às demais certidões, fora considerado o potencial construtivo igual a 1 (um) vez a área do lote o que correspondeu de potencial construtivo 293.881,00 m<sup>2</sup> para a certidão 0922/2014 e 876.372,93m<sup>2</sup> para a certidão 0923/2014.

A primeira certidão foi emitida pelo município no ano ainda de 2012 e a outras 2 (duas) em 2014. Juntando às três certidões, o município disponibilizou 2.068.927,35m<sup>2</sup> (dois milhões sessenta e oito mil novecentos



e vinte e sete metros e trinta e cinco decímetros quadrados) de potencial construtivo para ser utilizado nas áreas receptoras estabelecidas pela legislação na macrozona urbana.

Com relação às áreas receptoras do potencial construtivo, estabelecidas através da Lei complementar nº 232 de 2011 em seu Art.200, o parágrafo único explicitou que *“os lotes situados nas áreas receptoras do direito de transferência de construir, deverão ser servidos por infraestrutura mínima e via com largura real igual ou superior ao definido para o Padrão Geométrico Mínimo – PGM da mesma”*. Ocorre que com essas poucas exigências, a transferência de potencial atenderia uma porção absurdamente expressiva da cidade, ficando fora dessa possibilidade de uso de transferência de potencial, por exemplo, somente as vias que não tivessem pavimentação asfáltica.

Importante destacar que nos idos de 2010 a 2014 o município vivia um momento ímpar de sua história, pois tinha sido escolhido para ser sede do maior evento de futebol do mundo – Copa de 2014 e estava sobre essa influência e expectativas de elaboração e implantação de grandes obras tanto públicas, quanto da iniciativa privada para viabilizar e atender essa futura demanda.

Neste contexto ocorrera um movimento bastante expressivo na administração municipal, para as aprovações de novos projetos públicos, bem como da iniciativa privada. Os empreendimentos privados passando a utilizar com mais amplitude os instrumentos urbanísticos outorga onerosa do direito de construir a transferência do potencial construtivo. O que se observou, neste momento, conforme a PORTARIA CONJUNTA Nº 01(2015, p.17) fora:

“Um considerável número de pedidos de pagamento de outorga onerosa com a transferência do direito de construir, com títulos oriundos da Certidão do Fábio Firmino Leite, o que vem inviabilizando a outorga onerosa do direito de construir como importante instrumento urbanístico indutor de políticas na cidade de Cuiabá”.

#### 4.0 RESULTADO DO PROCESSO DE APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DR. FÁBIO II:

O estabelecimento na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de 2011 de que a transferência de potencial construtivo poderia ser utilizada com o objetivo de indenização de áreas de particular com a finalidade de

promover a regularização fundiária, permitiu a possibilidade de regularização da área ocupada a partir da década de 90, da região do Dr. Fábio Leite II, através das Certidões de Transferência de Potencial Construtivo não Utilizados números 0448 de 09/10/2012, 0922 de 13/08/2014 e 0923 de 13/08/2014 emitidas pelo poder municipal.

Os índices urbanísticos para a Zona de Interesse Social 1 correspondem ao potencial construtivo máximo estabelecido de 2 vezes a área do lote. A solicitação do interessado ao município na ocasião, foi o potencial construtivo máximo, que foi autorizado pela expedição da certidão de transferência de potencial construtivo N°0448/2012. As duas outras áreas receberam as certidões N° 0922 e 0923 com o potencial construtivo de 1 vez.

Entre os anos de 2012 até o início de 2015 o município de Cuiabá deferiu inúmeros processos em que os interessados utilizavam da transferência de Potencial Construtivo resultado da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo nº 0448/2012 para quitar contrapartidas relacionadas ao potencial construtivo excedente para as áreas receptoras do município.

É de se observar que toda a área ocupada (objeto das certidões) correspondia à três escrituras e que a primeira matrícula nº 104.277 no nome de Fábio Firmino Leite correspondia a 449.336,711m<sup>2</sup> e que fora expedida a Certidão com 898.673,42m<sup>2</sup>, gerando já inicialmente uma quantidade absurda de m<sup>2</sup> (metros quadrados) disponíveis para a negociação do proprietário da certidão com terceiros interessados em edificar nas áreas receptoras com o potencial construtivo resultante da transferência do Dr. Fábio II.

Nota-se que a contrapartida objeto da outorga onerosa do direito de construir para a obtenção pelo interessado, do potencial construtivo excedente nas áreas receptoras, por essa ocasião, fora negligenciada, devido ao derrame de m<sup>2</sup> na macrozona urbana resultante da transferência de potencial do Dr. Fábio Leite II à disposição do mercado da construção, causando desequilíbrio e prejuízos ao ordenamento urbanístico da Capital.

Contudo, o município recebeu em 09 (nove) de fevereiro de 2015 a Notificação Recomendatória originária do Inquérito Civil Público n.º 001004-097/2013, da 29ª Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística do Ministério Público do Estado de Mato Grosso para apurar a regularidade da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e transferência do potencial construtivo no município de Cuiabá.

A Ação Recomendatória expedida pelo Ministério Público sugeria suspensão de todos os processos que buscavam a transferência total ou parcial do potencial construtivo não utilizados através das certidões de potenciais nº 0448, 0992 e 0993 advindas da localidade Dr. Fábio Leite, até que fossem esclarecidos os fatos que a ela deram origem. Recomendou ainda que fossem elaborados estudos técnicos e avaliações sobre a situação apresentada, considerando o interesse público e a ordem urbanística.

O Poder público municipal acata às recomendações do Ministério Público, suspendendo todos os processos relacionados às transferências de potencial construtivo originário das certidões citadas acima e determina através da Portaria Conjunta nº 01/2015 o estudo técnico e jurídico sobre a situação apresentada.

A Portaria Conjunta nº 01/2015 resultou em um relatório técnico e jurídico para avaliar o processo de doações das áreas da fazenda Carumbé- Várzea grande II, III e IV ao município de Cuiabá, com o objetivo de regularização fundiária, validando ou não a origem das certidões de transferência de potencial construtivo não utilizado nº 0448, 0922 e 0923. E ainda, identificar o prejuízo atual e futuro pela expedição das certidões, assim como, o prejuízo urbanístico relacionado aos instrumentos urbanístico, quais sejam: outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construtivo.

O estudo técnico e jurídico relacionado à Portaria Conjunta nº 01/2015, teve como norte inicialmente as análises dos processos sob os nº PG 801955-9/2012, PG 801953-2/2012 e PG 801957-5/2012, referente à quantidade de potenciais que compunha às certidões de transferência de potencial construtivo, relacionados à Localidade Dr. Fábio II, além de verificar a existência de prejuízos urbanísticos, o objetivo fora também de avaliar se houvera prejuízo econômico ao erário municipal e especialmente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDUR.

Assim, o Relatório foi elaborado refazendo os cálculos da transferência de potencial à época da expedição e a atualização para o ano de 2014/2015 para cada uma das três Certidões (0448/2012, 0922/2014, 0923/2014), em função dos processos conclusos que demandavam a troca de transferência de potencial construtivo pela outorga onerosa do direito de construir. Desta forma, como houve a suspensão dos processos em curso da transferência de potencial do Dr. Fábio Leite, somente foram extraídos potenciais construtivos da primeira Certidão a de nº 0448/2012.

#### 4.1 PREJUÍZOS DA ORDEM ECONÔMICA

Para a Certidão 0448/2012, o Relatório apresenta nas páginas 21 a 26 a planilha de fechamento dos cálculos relativos a 16 processos que foram deferidos pelo poder público para a obtenção do potencial construtivo excedente através da transferência de potencial para a área receptora e já utilizados pelos empreendimentos.

Ao analisar os cálculos a equipe técnica formada pelos órgãos municipais (Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Procuradoria Geral do Município e Controladoria Geral do Município), observou alguns equívocos especialmente em relação a utilização do valor venal do imóvel à época e a utilização do potencial construtivo total, correspondente a duas vezes a área da gleba, na certidão 0448/2012. Assim, fora feita busca à outras Secretarias Municipais como a da Fazenda municipal afim de utilizar os valores condizentes à época do processo e para a atualização 2014/2015.

#### 4.1.2 Da conclusão do cálculo da revisão da Certidão de Potencial Construtivo não Utilizado Nº 0448/2012:

Inicialmente para o cálculo da transferência de potencial foi identificado um erro no emprego do valor venal da área transmissora, muito além do valor identificado pela planta de valores genéricos para 2015. O valor aplicado no cálculo para 2012 (ano de expedição da certidão) foi de R\$ 40,00 (quarenta reais por metros quadrados) por m<sup>2</sup> no entanto, no ano de 2015, o valor foi de R\$ 19,09 (dezenove reais e nove centavos) por m<sup>2</sup> de acordo com a planta genérica de valores do ano 2015.

Outra situação encontrada fora a expedição da certidão utilizando todo o potencial construtivo do lote/gleba para a Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1), igual a 2 vezes a área do lote. Com isso, a gleba com área total de 449.336,71m<sup>2</sup> obteve a certidão de potencial construtivo não utilizado de 898.673,42 m<sup>2</sup>, um número bastante expressivo para a distribuição na área urbana de Cuiabá. No Quadro 3 esta disponibilizado um resumo dos dados obtidos após a revisão dos cálculos correspondentes à certidão de potencial construtivo não utilizado nº 0448/2012 (Portaria Conjunta nº 01,2015):

Cert. 0448	Valor já Retirado da cert.448	Cálculo revisado/2015	Diferença atualizada 2015	Área remanescente depois do cálculo de revisão
898.673,42	513.954,82	828.302,16	314.347,34	70.371,26

Quadro 3: Resumo dos dados obtidos após revisão do cálculo.

Depreende-se do quadro acima que, ao utilizar nos cálculos o valor equivocado, corresponde ao valor de R \$ 40,00 por m<sup>2</sup> para a área do Dr. Fabio II, isso constituía uma diferença a menor de potencial a ser abatido do total de potencial da Certidão, assim os cálculos não apresentavam a equivalência de valores entre a área transmissora e as áreas receptoras.

A tabela mostra que já tinha sido retirado da certidão o valor de 513.954,82 m<sup>2</sup>, no entanto, o cálculo revisado para além de 2012, em 2015 o valor atualizado para os 16 processos fora de 828.302,16m<sup>2</sup>. Assim, foi encontrada uma diferença a maior 314.347,34 m<sup>2</sup>, restando somente 70.371,26m<sup>2</sup> de potencial construtivo não utilizado da Certidão nº 0448/2012.

Observa-se que até à época da realização do relatório, o valor pago ao proprietário pela Certidão 0448/2912 correspondia ao valor de 13.847.536,38 (treze milhões oitocentos e quarenta e sete mil e quinhentos e trinta e seis reais e trinta e oito centavos) e considerando que o valor venal da área para 2015 é de 19,09 por m<sup>2</sup> então multiplicando pela área de 449.336,71m<sup>2</sup> X 19,09= R\$ 8.577.837,80 (oito milhões quinhentos e setenta e sete mil e oitenta centavos), que seria um provável valor da desapropriação. Logo, a diferença a favor do município (R\$13.847.536,38 - R\$ 8.577.837,80) pago a mais ao proprietário da certidão com a venda potencial é de R\$ 5.269.698,58 (cinco milhões duzentos sessenta e nove mil e seiscentos e noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos).

Do exposto, observa-se o total desequilíbrio financeiro da aplicação da transferência de potencial não utilizado da localidade Dr. Fábio II com imenso prejuízo na ordem econômica do município, que segundo o Relatório, o valor aproximado de indenização da gleba Dr. Fábio II corresponde a R\$ 8.577.837,80 (oito milhões, quinhentos e setenta e sete mil e oitocentos e trinta e sete reais e oitenta centavos).

#### 4.1.3 Resultado da revisão de cálculo da Certidão de Transferência de Potencial não Utilizado nº 0992/2014:

A certidão de potencial construtivo não utilizado N° 0992/2014 referente à área de 293.881,00 m<sup>2</sup>, tem como proprietária uma integrante da família do Dr. Fábio, Fabíola Abreu Leite. Consta na respectiva Certidão “autoriza-se a transferência total ou parcial do potencial construtivo não utilizado de uma vez a área acima qualificada, ou seja, de 29ha 3881,00m<sup>2</sup>”,

ou seja, nesta Certidão, fora utilizada como potencial construtivo uma vez a área da gleba. Na revisão do cálculo foi estimado um valor para indenização dessas gleba, utilizando o valor venal do m<sup>2</sup> (Área de expansão urbana Região Leste / Padrão de rua 5) = R\$ 10,18(2015) X 293.881,00 m<sup>2</sup> = R\$ 2.991.708,58.

Ocorre que até a data da suspensão desta Certidão através da Notificação Recomendatória do Ministério Público do Estado de Mato Grosso, não fora identificado nenhuma compra ou venda de potencial construtivo não utilizado, por terceiros, relacionada à Certidão Nº0992/2014.

#### 4.1.4 Resultado da revisão de cálculo da Certidão de Transferência de Potencial não Utilizado nº 0993/2014:

A certidão de potencial construtivo não utilizado Nº 0993/2014 referente à área de 876.372,93M<sup>2</sup>, tem como proprietária uma integrante da família do Dr. Fábio, IZABEL LUÍZA DE ABREU LEITE. Consta na respectiva Certidão “autoriza-se a transferência total ou parcial do potencial construtivo não utilizado de uma vez a área acima qualificada, ou seja, de 87ha 6372,93 m<sup>2</sup>”, ou seja, nesta Certidão, fora utilizada como potencial construtivo uma vez a área da gleba. Na revisão do cálculo foi estimado um valor para indenização dessa gleba, utilizando o valor venal do m<sup>2</sup> (Área de expansão urbana Região Leste / Padrão de rua 5) = R\$ 10,18(2015) X 876.372,93M<sup>2</sup> = R\$ 8.921.476,43.

Ocorre que, até a data da suspensão desta Certidão através da Notificação Recomendatória do Ministério Público do Estado de Mato Grosso, não fora identificado nenhuma compra ou venda de potencial construtivo não utilizado, por terceiros, relacionada a Certidão Nº0993/2014.

## 4.2 PREJUÍZOS DA ORDEM URBANÍSTICA –

Dois aspectos foram objeto de maior atenção na Lei de Uso e Ocupação do Solo o estabelecimento para a Zona Especial de Interesse Social, o potencial construtivo de duas vezes a área do lote para a zona transmissora de potencial, sem constar nenhuma restrição quando da sua utilização para transferência de potencial não utilizado e, o segundo

aspecto, relaciona-se às áreas receptoras que se estendia a quase toda a malha urbana, desde que tivesse infraestrutura mínima.

Ao mesmo tempo, é necessário observar também que o instrumento Transferência de Potencial Construtivo, foi estabelecido pelo município no ano de 2011 (Lei complementar nº231 de Uso e Ocupação do Solo Urbano) e que alguns dos cálculos aqui apresentados, principalmente relacionados a transferência de potencial construtivo do empreendimento Dr. Fabio II fora um dos primeiros, se não o primeiro a utilizar este Instrumento de Transferência no ano de 2012.

O processo de transferência de potencial construtivo não utilizado tinha como objetivo a indenização de uma área ocupada de particular a fim de promover a regularização fundiária, ocorre que por ser áreas de grandes dimensões, com relação a certidão 0448/2012 expedida pela municipalidade para transferir todo o potencial construtivo, ocasionou um enorme derrame de m<sup>2</sup> (metros quadrados) de potencial construtivo disponível para o mercado da construção, prejudicando a utilização de outros instrumentos, especialmente a Outorga Onerosa do Direito de Construir. O que se observou foi um número considerável de solicitações de pagamento de outorga onerosa com a transferência do direito de construir com títulos oriundos da Certidão de Fábio Firmino Leite.

Neste sentido, no período de 2012 a 2015, o município identificou perdas quanto a obtenção da contraprestação da outorga onerosa do direito de construir, especialmente em regiões da cidade bem mais valorizadas, deixando de arrecadar e conseqüentemente de promover às obras e equipamentos urbanos e sociais, que garantiriam o crescimento urbano equilibrado.

A Portaria conjunta Nº 01/2015 identificou alguns fatores que demandam maior atenção do poder público com relação à certidão 0448/2012 quanto a transferência do potencial construtivo não utilizado, na questão urbanística da cidade, quais sejam:

Primeiro a retirada de todo o potencial construtivo da gleba/lote leva a comunidade que lá se instalou, a se segregar na situação atual, pois não existe mais potencial para promover novas ampliações de suas edificações, limitando o adensamento, mantendo-as nas mesmas condições socioeconômicas.

Segundo, como a cidade é dinâmica e está em constante transformação, com o passar do tempo, o município precisará encontrar formas de lidar com o provável descongelamento de potencial construtivo da localidade Dr. Fabio, pois naturalmente a Zona Especial de Interesse Social poderá transformar-se após a regularização em outra zona urbana.



## 5.0 CONCLUSÃO RELATÓRIO TÉCNICO JURIDICO.

Na revisão elaborada pela comissão multidisciplinar (Portaria conjunta 01/2015) fora identificado equívocos no processo desde o estabelecimento do valor venal a maior, acrescendo o valor da gleba a ser desapropriada pelo município, assim como, a retirada total do potencial construtivo quando duplicou o tamanho da gleba e conseqüentemente ocorreu o derrame de m<sup>2</sup> de potencial a ser negociado com o mercado da construção, prejudicando a utilização da outorga onerosa do direito de construir pelo ente público.

No entanto, mesmo como os prejuízos elencados aqui, tanto de ordem urbanística, quanto de ordem econômica deve-se minimizar os danos advindos desta situação, resguardando terceiros de boa-fé quanto aos fatos já consolidados e o levantamento de valores para o ressarcimento ao erário público, caso seja confirmado o prejuízo de acordo com os fatos analisados (Portaria 01/2015).

A respeito da convalidação dos atos administrativos com vícios sanáveis, o Relatório técnico e jurídico (PORTARIA 01,2015, p.40) esclarece que “deve-se observar que a convalidação é a pratica de um novo ato que sana as irregularidades que macularam determinado ato, portanto a convalidação admite o saneamento de irregularidades existentes”.

Assim, a conclusão do relatório técnico jurídico é pela possibilidade da convalidação dos atos praticados que promoveram a doação da área para possibilitar a regularização fundiária da localidade Dr. Fábio II, originando as Certidões de Potencial Construtivo não Utilizado, de maneira a sanear os vicio e irregularidades, observando às condições estabelecidas abaixo:

- a. O Potencial construtivo a ser utilizado para o cálculo da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo não utilizado deverá ser igual a 1(uma) vez para às três áreas de doação.
- b. O ajuste de contas/compensação deve ser analisado em seu conjunto, ou seja, considerando as três áreas como um todo.
- c. O valor apurado deve pautar-se na razoabilidade e proporcionalidade, em razão de que o valor das Certidões não pode exceder o valor de indenização da área.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS



## 5.1 HOMOLOGAÇÃO DO RELATÓRIO E AS AÇÕES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Na data de 27/07/2015 o Poder Público Municipal homologou o relatório da comissão de estudos técnico e jurídico formado pela Portaria Conjunta 01/2015 em todos os seus termos, decidindo pela convalidação dos atos praticados quanto a doação e procedimentos posteriores, que deram origem às certidões de potencial construtivo, em virtude de efeitos já consumados a terceiros de boa-fé que geraram situações consolidadas.

Neste mesmo documento de homologação do relatório, foram estabelecidas medidas que deveriam ser adotadas de imediato a respeito das Certidões de Potencial Construtivo nº 0448/2012, 0992/2014 e 0923/2014, quais sejam:

- a. Pela existência de vício na emissão da Certidão 0448/2012, concernente ao exaurimento do potencial construtivo da área deve-se retificá-la para restringir o potencial construtivo a tão somente uma vez (1).
- b. Compensar nas certidões de potencial construtivo nº 0922 e 0923 a transferência realizada a maior, em razão do vício apontado na certidão 0448/2012, no valor apontado no Relatório, como meio de reparação do dano ao erário municipal.
- c. Anular as certidões de potencial construtivo nº 0922 e 0923.
- d. Reemitir as certidões de potencial construtivo nº 0922 e 0923 proporcional ao quantitativo de potencial construtivo transferido a maior da certidão nº 0448. Considerar potencial construtivo igual a 1 (um).
- e. Consignar nas certidões de potencial construtivo item “d” o valor venal correspondente a expansão urbana região leste/padrão 5 (cinco) para as áreas de Fabiola Abreu Leite e Izabel Luiza Abreu Leite.
- f. Remeter cópia deste relatório e seus anexos para a 29 Promotoria de Defesa da Ordem Urbanista, para adoção de providências.
- g. Remeter cópias integral dos autos à Corregedoria Geral para conhecimentos e providências.

## 5.2 MEDIDA DE CONVALIDAÇÃO: TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC) –

O Ministério Público do Estado de Mato Grosso (MPE-MT), com base no referido Relatório técnico e jurídico (Portaria conjunta 01/2015), procedeu ao chamamento das empresas para, querendo firmar Termo de Ajustamento de Conduta - TAC com o município e como forma de dar resolução aos problemas decorrentes dos equívocos originários da emissão

da certidão de potencial Construtivo não utilizado nº0448/2012 que comparecessem ao Órgão.

Desta forma o MPE, juntamente com a Prefeitura Municipal e os empreendedores, cujo os empreendimentos já estavam em andamento ou em fase de emissão de habite-se pela Prefeitura, celebraram 2 (dois) TAC para ressarcir o dano ao erário municipal resultante dos cálculos equivocados do potencial construtivo contidos na certidão 0448/2012, no ano de 2016.

Enquanto isso, a ação civil pública de nº 0011004-097/2013 continua correndo na justiça para que não se utilize o credito remanescente de potencial construtivo da Certidão 0448/2012 da localidade Dr. Fábio II. Mas, para os empreendedores que utilizaram o potencial construtivo advindo da certidão 0448/2012 e que fizeram o TAC, para ressarcir a diferença a maior para o município, seus débitos foram quitados com o erário.

### 5.3 ALTERAÇÃO NA NOVA LEGISLAÇÃO URBANA – TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO UTILIZADO.

O município de Cuiabá no ano de 2015 promoveu uma revisão na Lei Complementar 231/2011 de Uso e Ocupação do Solo que resultou na expedição da nova lei de uso e ocupação do solo, a Lei Complementar Nº 389 de 3 de novembro de 2015.

Após a desastrosa experiência da aplicação da transferência de potencial construtivo não utilizado na localidade Dr. Fábio II, a nova Lei adotou regulamentações e procedimentos com muita mais clareza, orientando os trâmites para aplicação da transferência de potencial construtivo não utilizado. Constituiu exigências de pareceres técnicos prévios de viabilidade técnica às Secretarias afins, do mesmo modo, estabeleceu que a quantidade de potencial a ser transferido será igual ao valor oficial de uma desapropriação, de modo a garantir o equilíbrio e a ordem econômica.

O novo ordenamento se preocupa também em promover o equilíbrio urbanístico e social garantindo os recursos para viabilizar as obras necessárias, utilizando da contrapartida dos empreendimentos no crescimento e desenvolvimento urbano garantindo maior qualidade de vida à comunidade. Neste aspecto, o Art.204 § 6º define com clareza qual deve ser o potencial construtivo permitido para a transferência:

“§ 6º O potencial construtivo a ser transferido corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pela limitação de uso, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo”.

A Lei Complementar nº 389/2015 criou novas exigências e diretrizes mais específicas para a implantação dos instrumentos urbanísticos. A aplicação da transferência de potencial construtivo se faz conjuntamente com a outorga onerosa do direito de construir, de maneira que o município consiga promover o equilíbrio, visto que ambos têm um papel muito importante na questão do crescimento harmônico e sustentável da cidade. Esta situação está representada no Art. 211:

“Art. 211 O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor”.

Com relação às áreas receptoras, estas foram melhores definidas dentro da macrozona urbana. O instrumento da transferência de potencial construtivo passa a ter a função de ser também indutor de crescimento do município, assim sendo, a transferência se faz para os corredores de tráfego 1, 2, e 3, locais que demandam maiores índices de infraestrutura e conseqüentemente maior adensamento populacional.

## 6.0 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AQUINO, Adejã. *Habitação Popular: A penúria da moradia na periferia urbana (Notas sobre a regularização fundiária)*. Cuiabá: EdUFMT, 2009.

BRASIL: Lei Federal 10257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 11 de julho de 2001.

CUIABÁ: Instituto de Planejamento de Desenvolvimento Urbano. *Perfil Sócio econômico de Cuiabá*. Cuiabá: v. 4, 2010.

CUIABÁ: Instituto de Planejamento de Desenvolvimento Urbano. *Composição dos Bairros de Cuiabá*. Cuiabá: dezembro, 2009.

CUIABÁ: Lei Municipal nº 044 de 1997. Regulamenta o Uso e Ocupação do Solo. Gazeta Municipal, Cuiabá, 1997.

CUIABÁ: Lei Municipal nº 150 de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico e dá outras providencias. Gazeta Municipal, Cuiabá, 27 de janeiro de 2007.

CUIABÁ: Lei Municipal 231 de 27 de abril de 2011. Regulamenta o Uso e Ocupação do Solo Urbano e dá outras providencias. Gazeta Municipal nº1059, Cuiabá-MT, 27 de abril de 2011

CUIABÁ: Lei Municipal 389 de 3 de novembro de 2015. Regulamenta o Uso e Ocupação do Solo Urbano e dá outras providencias. Diário Oficial do Tribunal de Conta/MT, Cuiabá, 3 de novembro de 2015.

CUIABÁ: Portaria Conjunta nº 01 de 2015. Relatório da comissão de estudos para avaliar jurídica e tecnicamente a pertinência das doações das áreas da antiga Fazenda Carumbé-Várzea Grande II, III e IV, ao Município de Cuiabá. Cuiabá-MT 14 de maio de 2015.

CUIABÁ: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Certidão de Potencial Construtivo nao utilizado nº0922.Referente à matricula 77.600.Proprietário Fabíola Abreu Leite. Cuiabá-MT,13 de agosto de 2014.

CUIABÁ: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Certidão de Potencial Construtivo nao utilizado nº 0923.Referente à matricula. 77.598.Proprietário Isabel Luiza de Abreu Leite. Cuiabá-MT,13 de agosto de 2014.

CUIABÁ: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Certidão de Potencial Construtivo nao utilizado nº 0448.Referente à matricula. 104.277.Proprietário Fábio Firmino Leite Junior. Cuiabá-MT, 9 de outubro de 2012.

CUIABÁ: Processo nº 0.010.272/2015-1.Procuradoria Geral do Município. Homologação do Relatório da Comissão de Estudos Técnicos formado pela portaria nº01/2015. Cuiabá-MT,27 de julho de 2015.

MATO GROSSO: Ministério Público do Estado de Mato Grosso. Termo de Ajustamento de Conduta-TAC. Cuiabá-MT, 2016.

MATO GROSSO: Ministério Público do Estado de Mato Grosso. Inquérito Civil Público 001004-097/2013. Notificação Recomendatória. Cuiabá-MT, 9 de fevereiro 2015.



XVIII ENANPUR  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

REGISTRO GERAL DE IMÓVEL: 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis. Município de Cuiabá adquiriu uma área de 44ha e 9.336,71 m<sup>2</sup>, fazenda Carumbé, com averbação de compra e venda de potencial construtivo, havido de Fábio Firmino Leite Junior. Escritura Pública de doação, lavrada às fls 074/080, livro nº 960. Cuiabá-MT, 9 de dezembro de 2010.

RIBEIRO: G. T. *A resistência pelo direito à Cidade: Regularização fundiária no loteamento quarta-feira em Cuiabá-MT. Dissertação* (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geografia, História e Documentação, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, Mato Grosso, 2016.