



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT
GABINETE DO PREFEITO

Avenida Brasil – N.º 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-901
Telefone: (65) 3311-4807 – E-mail: assessorialegislativa@tangaradaserra.mt.gov.br

Página2

MENSAGEM DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Tangará da Serra/MT, 12 de dezembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor
EDMILSON PORFIRIO
Vereador
Presidente da Câmara Municipal
Tangará da Serra/MT

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Cumprimentando-os cordialmente, encaminhamos para apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR- TDC, PREVISTA NA LEI COMPLEMENTAR Nº 317/2024, QUE INSTITUIU O PLANO DIRETOR DE TANGARÁ DA SERRA-MT.

A proposta tem como objetivo estabelecer critérios, procedimentos e instrumentos para permitir que o proprietário de um imóvel com restrição ao exercício do coeficiente básico de aproveitamento possa transferir esse potencial construtivo a outro local, conforme o interesse público e as diretrizes do Plano Diretor.

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é um instrumento urbanístico essencial para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, possibilitando a preservação de bens de valor histórico, cultural, ambiental ou paisagístico e a proteção de áreas de interesse ambiental, bem como, recuperação de áreas degradadas. A regulamentação ora proposta busca uma definição clara das condições para a outorga, dos requisitos técnicos e legais, a determinação do coeficiente do potencial construtivo transferido e da criação de um cadastro específico no órgão gestor do planejamento urbano.

Trata-se de uma medida que harmoniza os interesses públicos e privados, estimula a revalorização do espaço urbano e contribui para a gestão democrática da cidade, conforme os princípios do Estatuto da Cidade.

Contando com o apoio costumeiro dos nobres pares e reiterando protestos de estima e apreço, solicitamos apreciação do presente projeto, em regime de **URGÊNCIA ESPECIAL**, diante do relevante interesse público da proposta.

Respeitosamente,

VANDER ALBERTO MASSON
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT
GABINETE DO PREFEITO

Avenida Brasil – N.º 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-901
Telefone: (65) 3311-4807 – E-mail: assessorialegislativa@tangaradaserra.mt.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º _____, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2025

**DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR- TDC,
PREVISTA NA LEI COMPLEMENTAR Nº 317/2024, QUE INSTITUIU O PLANO
DIRETOR DE TANGARÁ DA SERRA-MT.**

A CÂMARA MUNICIPAL decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a concessão da Transferência do Direito de Construir – TDC pela administração pública municipal, prevista no art. 35 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e nos arts. 112 e 113 do Plano Diretor de Tangará da Serra/MT.

Art. 2º Para os efeitos do disposto nesta Lei entende-se por:

I – Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência: documento que atesta a disponibilidade de área de um imóvel urbano para fins de transferência de potencial construtivo a outro imóvel;

II - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo: documento que autoriza o proprietário de imóvel urbano a transferência de seu potencial construtivo não utilizado a outro imóvel que possa receber esse potencial;

III - imóvel transmissor: imóvel privado, ou parte deste, integrante da Macrozona Urbana considerado necessário para os fins dispostos no Art. 112 da Lei Complementar nº 317/2024, que terá seu potencial construtivo transferido no todo ou em partes para outro(s) imóvel (eis) receptor (es);

IV - imóvel receptor: imóvel privado ou público, que recepcionará o potencial construtivo transferido pelo imóvel transmissor;

V - Potencial Construtivo: direito de construir de um imóvel, expresso em metros quadrados, referente à área do terreno ou de seu trecho necessário para os fins estabelecidos no Art. 112 da Lei Complementar nº 317/2024 e passível de ser transmitido a outro local, mediante aplicação da Transferência do Direito de Construir – TDC;

VI - Transferência do Direito de Construir: instrumento urbanístico que consiste na possibilidade de o Município autorizar o proprietário de imóvel integrante da macrozona urbana, mediante escritura pública de compra e venda, doação ou de desapropriação, de terreno ou de parte deste, a exercer em outro local o direito de construir, quando o referido imóvel enquadra-se nas especificações dos incisos I e II do Art. 112 da Lei Complementar nº 317/2024.

Art. 3º Poderão receber o potencial construtivo, os imóveis situados na ZAS e ZAP, consoante estabelecido no art. 112, § 3º da Lei Complementar nº 317/2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT GABINETE DO PREFEITO

Avenida Brasil – N.º 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-901
Telefone: (65) 3311-4807 – E-mail: assessorialegislativa@tangaradaserra.mt.gov.br

Página4

Parágrafo Único. Quando a transferência do potencial construtivo do imóvel for parcial, para a aprovação do desmembramento fica dispensada a transferência de áreas públicas de que trata o Art. 15 da Lei Complementar nº 262/2021.

Art. 4º A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos na legislação urbanística para a zona de sua implantação.

Art. 5º Para obter a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, o interessado deverá protocolar requerimento junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Inovação- SEPLAN, instruído com os seguintes documentos:

I- Cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;

II - Ata de assembleia de aprovação unânime dos coproprietários, no caso de condomínio edilício;

III – Cópia do Cartão CNPJ, no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica;

IV- Contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais associações;

V- Procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador no caso de representação;

VI- Certidão de inteiro teor da matrícula com validade de 30 dias;

VII- Certidão estadual de distribuições, execuções fiscais municipais e estaduais, juizados especiais cíveis, pedidos de falência, concordatas, recuperações judiciais e extrajudiciais, ações trabalhistas e de distribuição da Justiça Federal;

VIII- Certidão negativa de débitos municipais e dívida ativa da União;

IX- Certidão negativa de protesto dos Cartórios da Comarca de Tangará da Serra;

Art. 6º Para obter a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, o interessado deverá protocolar requerimento junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Inovação- SEPLAN, instruído com os seguintes documentos:

I- Cópia do RG e CPF de todos os proprietários do imóvel;

II - Ata de assembleia de aprovação unânime dos coproprietários, no caso de condomínio edilício;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT GABINETE DO PREFEITO

Avenida Brasil – N.º 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-901
Telefone: (65) 3311-4807 – E-mail: assessorialegislativa@tangaradaserra.mt.gov.br

III – Cópia do Cartão CNPJ, no caso de imóvel pertencente a pessoa jurídica;

IV- Contrato social acompanhado de sua última alteração ou consolidação, para as demais associações;

V- Procuração firmada pelo(s) proprietário(s) e cópias do RG e CPF do procurador no caso de representação;

VI- Certidão de matrícula do imóvel com validade de 30 dias, constando a averbação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

VII- Projeto da edificação, do qual conste o quadro de áreas conforme as categorias de uso correspondentes às previstas no Plano Diretor e Lei Complementar nº 290/2022.

§ 1º A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo terão validade de 12 meses a partir de sua data de emissão.

§ 2º Para os casos definidos no inciso I do Art. 112 da Lei Complementar nº 317/2024, a autorização dependerá de parecer prévio do CONCIDADE.

§ 3º Autorizada a transferência do direito de construir, o proprietário do imóvel deverá averbá-la junto ao cartório de registro de imóveis, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo transferível, se houver.

§ 4º A autorização da transferência do direito de construir será concedida uma única vez para cada imóvel transmissor.

§ 5º O imóvel que cedeu potencial construtivo não recuperará, em nenhuma hipótese, a potencialidade máxima, mesmo que deixe de incidir as limitações ao direito de construir antes vigentes.

Art. 7º Para os casos de doação de imóvel ao Poder Público, será necessária a avaliação da proposta pela Secretaria de Meio Ambiente e COMDEMA, a fim de avaliar a existência de infrações ambientais, bem como, garantir o interesse público desta.

Parágrafo único. Em caso de infrações ambientais identificadas, o aceite da doação fica condicionada a sua regularização pelo proprietário do imóvel.

Art. 8º A transferência do direito de construir poderá ser declarada, sem a imediata indicação de um imóvel receptor do potencial construtivo, hipótese em que a SEPLAN emitirá a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, devendo esta ser averbada na matrícula no imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT GABINETE DO PREFEITO

Avenida Brasil – N.º 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-901
Telefone: (65) 3311-4807 – E-mail: assessorialegislativa@tangaradaserra.mt.gov.br

Página6

§ 1º Não havendo a indicação de imóvel receptor, constará na declaração a informação de potencial construtivo dos zoneamentos descritos no Art. 3º desta Lei.

§ 2º Também será emitida a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, quando a transferência do direito de construir ocorrer mediante a doação do imóvel ao Município de Tangará da Serra.

Art. 9º Compete à SEPLAN, manter cadastro de todas as autorizações de transferência do direito de construir emitidas.

Art. 10 O potencial construtivo de um imóvel é determinado em metros quadrados de área computável e será calculado com a utilização da seguinte fórmula:

PC= $\square It \times Cabas r$, onde:

PC = Potencial Construtivo.

Alt = Área do Imóvel Transmissor

Cabas r = Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel receptor

Art. 11 O potencial construtivo transferível de que trata o § 1º do Art. 112 da Lei Complementar nº 317/2024, será calculado com a utilização da seguinte fórmula:

Pc= Alt x Fi, onde:

PC = Potencial Construtivo

Alt = Área do Imóvel Transmissor

Fi= Fator de Incentivo

Parágrafo único. Conforme a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação:

I - 4,0 (dois) para melhoramentos viários;

II - 5,0 (um e cinco décimos) para de construção de Habitação de Interesse Social e programas de regularização fundiária;

III - 5,0 (um e quatro décimos) para implantação de parques;

Art. 12 O imóvel que cedeu o potencial construtivo deverá ser mantido em suas características, preservado e conservado.

§ 1º Deverá a administração pública municipal, realizar vistorias e manter cadastro atualizado sobre o estado de conservação do imóvel.

§ 2º Quando o imóvel cedente apresentar estado de conservação e preservação inadequado ou insatisfatório, deverá ser exigida do proprietário a adoção de medidas de restauro ou de conservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT GABINETE DO PREFEITO

Avenida Brasil – N.º 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-901
Telefone: (65) 3311-4807 – E-mail: assessorialegislativa@tangaradaserra.mt.gov.br

§ 3º O adquirente do potencial construtivo poderá efetuar a doação do imóvel ao Poder Público, quando concluídas as medidas de restauração, conservação, cercamento, calçamento de passeio público, dentre outras medidas apontadas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 13 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, 12 de dezembro de 2025, 49º Aniversário de Emancipação Político-administrativa.

VANDER ALBERTO MASSON
Prefeito Municipal

ADÃO LEITE FILHO
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Inovação



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2A8B-FE06-FB21-8532

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VANDER ALBERTO MASSON (CPF 432.XXX.XXX-20) em 12/12/2025 16:30:24 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SERASA RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ ADAO LEITE FILHO (CPF 482.XXX.XXX-87) em 12/12/2025 17:11:27 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/2A8B-FE06-FB21-8532>



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO

ATA DE REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

EVENTO:	Reunião Ordinária do CONCIDADE – Conselho Municipal da Cidade
ATA:	04/2025
DATA:	30/05/2025 – 15:30 h
LOCAL:	Sala de Reunião da SEPLAN e participação ON LINE via Google Meet

Aos trinta dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, as quinze e trinta horas, presentes e os conselheiros, **Carlos Ramão Melo, Nilciele Pego de Oliveira da Silva, Kátia Berta, Valdomiro Jorlando, Allan Henrique, Fábio Mariot, Adão Leite Filho, Aline Silva Cossolin, Priscyla Oliveira, Jhonf de Souza Barbosa, Rogério Silva e Marcos Scolari, Esdras Moraes, Marcos Vinícius Damasceno** além de mim, Vinicius Delarcos de Oliveira, servidor público municipal, nos reunimos presencialmente e por videoconferência (Google Meet) simultaneamente, em segunda chamada, para participação da primeira sessão extraordinária do mês de maio, para acompanhar a seguinte pauta: Expediente: 1) Leitura e discussão das atas da sessão anterior, 2) Votos e Moções, 3) Pedido de Vistas de Projetos, 4) Leitura de documentos recebidos, proposições e outros, Ordem do Dia, 1) Regimento Interno do CONCIDADE, O presidente Sergio Lourenço, não pode comparecer e designou o Secretário Adão Leite Filho para conduzir a reunião, que inicia informando que nesta reunião será necessário deliberar sobre, as minutas de projetos de leia apresentados na reunião do dia dezesseis de maio. O conselheiro Adão, concede a palavra aos servidores da SEPLAN, Vinícius e Marcela, que fazem uma síntese da apresentação da primeira minuta; **1) Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização de edificações:** Trata-se de uma proposição para possibilitar a regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação a época de sua construção e que também não atendem a legislação vigente. O conselheiro Adão questiona se há dúvidas quanto ao projeto e como não houve manifestação, coloca em deliberação a proposta da minuta de projeto de lei que dispõe sobre a regularização por anistia de edificações executadas até vinte e dois de janeiro de dois mil e vinte e três, que é aprovado por unanimidade entre os presentes. A seguir os servidores seguem para a justificativa sintetizada da segunda proposta: **2) Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização de fracionamentos de lote;** Trata-se de uma proposição para possibilitar a regularização de fracionamento/desmembramento de lotes executados em desconformidade com a legislação de parcelamento do solo ou executados sem a autorização do poder público. O conselheiro Adão questiona se há dúvidas quanto ao projeto e como não

1 Ata de reunião ordinária do Concidade – Conselho Municipal da Cidade de Tangará da Serra/MT, realizada no dia 30/05/2025 às 15:30



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO

houve manifestação, coloca em deliberação a proposta da minuta de projeto de lei que dispõe sobre a regularização por anistia de fracionamentos/desmembramentos executados até vinte e oito de outubro de dois mil e vinte e um, que é aprovado por unanimidade entre os presentes. A diante, os servidores Vinícius e Marcela seguem para a reapresentação da terceira proposta: **3) Projeto de Lei que dispõe sobre a regulamentação do Direito de Construir:** Trata-se de um projeto de lei para regulamentar o instrumento urbanístico da transferência do direito de construir, trazido ao ordenamento jurídico pelo Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001). O Plano Diretor Municipal (Lei nº 317/2024) estabeleceu a necessidade de regulamentação deste instrumento por lei própria de forma a definir as formas de registro e de controle administrativo e mecanismos de controle social, previsão de avaliações periódicas e a forma de cálculo do volume construtivo a ser transferido. Neste momento o conselheiro Adão, pede a palavra e esclarece que esta proposta tem muita importância para o município não só por possibilitar que empreendimentos possam agregar maior potencial construtivo em seus imóveis, mas para também os proprietários de áreas com restrições ambientais possam minimizar o impacto das restrições que lhes foram impostas após o município ter regulamento a proteção ambiental no perímetro urbano, alienando os imóveis e mitigando os seus prejuízos financeiros. Nesta oportunidade a conselheira Aline Cossolin pediu a palavra e fez questionamentos sobre a incidência das áreas de permanentes e ZEIAS na possibilidade de utilização destas áreas como imóvel transmissor do potencial construtivo, sendo informado que sim, consoante a diretriz do Plano Diretor essas áreas serão atendidas por este instrumento urbanístico. Ainda questionou os procedimentos de regulamentação e fiscalização, pontuando assertivamente sobre a necessidade de analisar a existência de passivos ambientais antes de se conceder o benefício ao proprietário do imóvel, bem como, estabelecer um regramento para aceitação destes imóveis em caso de doação ao município de Tangará da Serra, sem que o ônus de recuperação da área recaia sobre o poder público. Em seguida sugere haja avaliação do Conselho Municipal do Meio Ambiente- COMDEMA. Neste momento os conselheiros Adão, Marcela, Nilciele e Carlos pontuam que é importante que o conselho avalie quando se tratar se aquisição da área mediante doação ao município e que a relação de transmissão entre particulares não necessitem de validação do COMDEMA, como forma de não sobrecarregar as atribuições do conselho e causar morosidade no processo, pontuando que em caso de pendências ou passivos ambientais as partes devem obter anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente em caso de transmissão de obrigações ambientais. A conselheira Aline, frisa que é importante também lembrar que os servidores públicos, ao tomarem consciência de infrações ambientais, tem por dever promover as medidas necessárias para apuração e responsabilização pela infração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO

Após o debate e contribuição dos conselheiros, o conselheiro Adão sugere que a proposta da Aline seja formalizada em texto para inclusão na minuta de forma a regulamentar as análises deste processo administrativo de forma a assegurar a proteção ao meio ambiente ao interesse público. Dessa forma, coloca em votação esta proposta de inclusão da minuta e sugere que ser for aprovada esta ainda deve ser encaminhada ao COMDEMA para validação. Para finalizar o Secretário Adão questiona a existência de dúvidas e como há mais manifestações coloca a minuta do projeto de lei que regulamenta a transferência do direito de construir, que é aprovado por unanimidade dos presentes. Nada mais havendo a descrever, deu-se por encerrada a reunião, eu Vinícius Delarcos, lavrei a presente ata, que será assinada por mim, lida e aprovada com a assinatura dos participantes.

COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

MESA DIRETORA

Avenida Brasil, 2351 - N, Jardim Europa. CEP.: 78300-901 - Tangará da Serra/MT.

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 010/COMDEMA/2025

DATA	12/11/2025
HORÁRIO DE INÍCIO	08:10
LOCAL	Sala Online do Google Meet/Sala dos Conselhos

LISTA DE PRESENÇA

1. Representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMEA		
Titular	Vinicius Lançone dos Santos	
Suplente	Leonardo Leite Fialho Junior	X
2. Representante do Gabinete do Prefeito		
Titular	Oneida Naves Ribeiro	X
Suplente	Fernanda Cabral de Oliveira	
3. Representante do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto-SAMAE		
Titular	Genislene Mendonça de Lima Silva	
Suplente	Jaime Luis Ott	X
4. Representante da Secretaria Municipal de Planejamento urbano e Inovação - SEPLAN		
Titular	Vinícius Delarcos de Oliveira	X
Suplente	Marcela de Carvalho Beltramini	X
5. Representante da Secretaria Municipal de Saúde - SMS		
Titular	Cleonice Zucão	
Suplente	Luciana dos Santos Ladeia	
6. Representante da COOPERTAN		
Titular	Maria das Dores de Souza	X
Suplente	Daiane Batista da Rosa Silva	
7. Representantes do Instituto Pantanal-Amazônia de Conservação - IPAC		
Titular	Mateus Fernando de Souza	X
Suplente	João Bosco Gonçalves	
8. Representante Rotary Club Tangará da Serra Cidade Alta		
Titular	Vitor Azarias de Azevedo da Silva Campos	X
Suplente	Diego Matias Fernandes Santos	X
9. Representantes da Associação Rio Formoso		
Titular	Genivaldo Noezokemaece	
Suplente	Lucindo Noenozokemae	
10. Representantes da OAB Tangará da Serra		
Titular	Gabriela dos Santos Bertolini	X
Suplente	Daniel Vieira Gonçalves	



COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

MESA DIRETORA

Avenida Brasil, 2351 - N, Jardim Europa. CEP.: 78300-901 - Tangará da Serra/MT.

No dia 12 de novembro de 2025, às 08h10min, em Sala virtual do Google Meet e na Sala dos Conselhos da Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, realizou-se a 10ª (décima) Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), presidida pelo Presidente do conselho, Leonardo Leite Fialho Júnior.

O Presidente registrou a ausência justificada da Secretaria Executiva, Sra. Genislene Mendonça de Lima Silva. Na sua ausência, o Presidente assumiu os trabalhos de secretário *ad hoc*. Em seguida, o Presidente procedeu à verificação de quórum, e havendo quórum legal, declarou iniciada a reunião. Foi realizada então a leitura da Ata da 9ª Reunião Ordinária do COMDEMA, aprovada por unanimidade, com retificação solicitada pelo Conselheiro Vítor Azarias em relação à participação do conselheiro Diego Matias.

Após a leitura da ata da reunião anterior, a pauta da reunião foi a apreciação de um Projeto de Lei (PL), encaminhado via ofício ao conselho pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Inovação - SEPLAN, para regulamentar a Transferência do Direito de Construir (TDC).

Foi feita a leitura do ofício da SEPLAN e do projeto de lei pelo presidente. Posteriormente, os conselheiros Vinícius Delarcos e Marcela de Carvalho explicaram que este instrumento, já previsto em lei federal e no Plano Diretor municipal (LC 317/2024), visa solucionar um problema histórico: proprietários de lotes adquiridos legalmente no passado, mas que hoje estão em Áreas de Preservação Permanente (APPs) ou Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIAs) e, por isso, estão impedidos de construir. Isso gera um impasse jurídico e social, pois a prefeitura não tem como indenizar ou permutar todos esses lotes.

Os conselheiros Vinícius e Marcela ressaltaram que o PL permite a esses proprietários vender seu "potencial construtivo" (TDC) para construtores que desejam verticalizar (construir acima do coeficiente básico) em outras zonas permitidas da cidade. Este mecanismo foi desenhado para ser financeiramente mais vantajoso para o construtor do que pagar a "Outorga Onerosa" (taxa em dinheiro), criando um mercado para o TDC. A solução foi apresentada como um "ganha-ganha": o proprietário do lote em APP é compensado financeiramente, a área de preservação é mantida (sob responsabilidade do comprador do potencial), e o município resolve um problema crônico sem gastar com indenizações. O vice-prefeito Eduardo Sanches, que entrou na reunião posteriormente, reforçou que isso também desestimula o desmate irregular por proprietários frustrados.

O Artigo 7º do PL foi destacado por definir o papel do COMDEMA: o conselho deverá analisar, junto com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMEA, apenas os casos de doação de imóveis ao poder público, para garantir que o município não receba áreas com passivos ambientais.



COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

MESA DIRETORA

Avenida Brasil, 2351 - N, Jardim Europa. CEP.: 78300-901 - Tangará da Serra/MT.

O Conselheiro Vítor questionou se a prefeitura estaria cobrando um "pedágio" pelo "espaço aéreo". A SEPLAN esclareceu que não se trata de espaço aéreo, mas de uma contrapartida legítima pelo adensamento populacional. Esse adensamento exige maior infraestrutura pública (água, esgoto, tráfego), e o pagamento (via TDC ou Outorga) compensa o município pelos investimentos necessários.

A conselheira Oneida Naves questionou o interesse de um particular em adquirir uma área de APP, onde nada pode ser construído, e como a especulação seria evitada. A SEPLAN respondeu que o construtor não tem interesse no terreno físico da APP, mas sim na "certidão de potencial construtivo" que aquela área gera, permitindo-lhe construir mais andares em seu prédio no centro, por exemplo. Foi garantido que a transferência do potencial é "apenas uma única vez" e será "averbada na matrícula" do imóvel, impedindo vendas múltiplas.

Durante o debate, a conselheira Gabriela Bertolini apresentou um caso prático de um cliente que processa a prefeitura por "desapropriação indireta" de um lote em APP (Córrego Figueira) pelo qual ainda é cobrado IPTU. A SEPLAN confirmou que o PL da TDC seria uma solução extrajudicial direta para esse litígio.

Após os esclarecimentos, o presidente encaminhou a votação, solicitando que os contrários ao texto do Projeto de Lei se manifestassem. Não havendo manifestações contrárias, o Presidente declarou o Projeto de Lei que regulamenta a Transferência do Direito de Construir (TDC) aprovado por unanimidade pelo plenário do COMDEMA.

Imediatamente após a declaração de aprovação, o Conselheiro Vítor solicitou a palavra para "fazer uma pontuação". O Conselheiro Vítor solicitou que ficasse expressamente registrado em ata que seu voto favorável está condicionado à premissa de que da avaliação da SEMMEA para avaliar a questão de passivo. A ressalva foi registrada, destacando que ela reforça exatamente o que está previsto no Artigo 7º do PL.

Nada mais havendo a tratar, o Presidente **Leonardo Leite Fialho Júnior** agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião às **09 horas e 32 minutos**.

E, para constar, eu, **Leonardo Leite Fialho Junior**, lavrei a presente **Ata da 10ª Reunião Ordinária do COMDEMA**, que, após lida e aprovada, será assinada por mim e pelos demais presentes.

Tangará da Serra-MT, 13 de novembro de 2025.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8205-3EF4-28A5-B3C4

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LEONARDO LEITE FIALHO JUNIOR (CPF 046.XXX.XXX-37) em 18/11/2025 15:30:45 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JAIME LUIS OTT (CPF 394.XXX.XXX-91) em 18/11/2025 15:39:55 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VINICIUS DELARCOS DE OLIVEIRA (CPF 030.XXX.XXX-96) em 18/11/2025 15:46:20 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MARCELA DE CARVALHO BELTRAMINI (CPF 055.XXX.XXX-01) em 19/11/2025 15:27:51 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ONEIDA NAVES RIBEIRO (CPF 307.XXX.XXX-34) em 21/11/2025 08:08:45 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GABRIELA DOS SANTOS BERTOLINI CAMPAROTO (CPF 048.XXX.XXX-89) em 24/11/2025 09:16:52
GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ MATEUS FERNANDO DE SOUZA (CPF 060.XXX.XXX-12) em 24/11/2025 09:44:01 GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SyngularID Multipla << AC SyngularID << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)
- ✓ VITOR AZARIAS DE AZEVEDO DA SILVA CAMPOS (CPF 926.XXX.XXX-15) em 25/11/2025 07:11:39
GMT-04:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ MARIA DAS DORES DE SOUZA (CPF 522.XXX.XXX-04) em 02/12/2025 10:02:29 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✓ DIEGO MATIAS FERNANDES SANTOS (CPF 338.XXX.XXX-84) em 03/12/2025 08:58:22 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/8205-3EF4-28A5-B3C4>