

PROJETO DE LEI _____/2026

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A INSTITUIR O PROGRAMA CIDADE EQUILIBRADA, DESTINADO À COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA POR MEIO DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO, NOS TERMOS DO PLANO DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir o Programa Cidade Equilibrada, destinado à compensação urbanística por meio da transferência do potencial construtivo, nos termos previstos no Plano Diretor Urbano do Município de Vitória, aplicável aos empreendimentos que tenham sofrido restrições urbanísticas ou paisagísticas impostas por interesse público, especialmente aquelas decorrentes da preservação da paisagem urbana, ambiental ou cultural.

Art. 2º. O Programa referido no art. 1º poderá utilizar, dentre outros instrumentos previstos em legislação própria e no Plano Diretor Urbano, a Transferência do Potencial Construtivo, observando-se:

- I – a existência de restrição urbanística específica decorrente da proteção da paisagem;
- II – a identificação técnica do potencial construtivo suprimido pelo condicionante paisagístico;
- III – a possibilidade de utilização, alienação ou transferência do potencial construtivo, conforme previsto na legislação urbanística municipal.

Art. 3º. A regulamentação do Programa poderá abranger:

- I – critérios para identificação dos imóveis atingidos por limitações de preservação paisagística;
- II – procedimentos administrativos para cálculo, validação e autorização da transferência do potencial construtivo;
- III – parâmetros técnicos complementares para análise pela SEDEC, CMPU e demais órgãos responsáveis;
- IV – formas de assegurar transparência, publicidade e controle dos créditos gerados.

Art. 4º. A instituição do Programa não implica criação de despesas obrigatórias ao Município, cabendo sua implementação conforme disponibilidade administrativa e técnica do Poder Executivo.

Art. 5º. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei no que couber.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Atílio Vivácqua, 19 de Junho de 2026.

DÁRCIO BRACARENSE
Vereador – PL

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por finalidade autorizar o Poder Executivo Municipal a instituir o Programa Cidade Equilibrada, destinado à compensação urbanística por meio da transferência do potencial construtivo, mecanismo destinado a assegurar tratamento equânime aos empreendimentos imobiliários que tiveram seu potencial construtivo limitado em razão de condicionantes urbanísticos voltados à preservação da paisagem e do patrimônio cultural.

No Município de Vitória, diversos empreendimentos foram submetidos a restrições de edificação decorrentes da necessidade de preservação paisagística, tais como a vista do Convento da Penha, elemento paisagístico de relevância histórica, cultural e simbólica para toda a população capixaba, entre outros.

Embora tais restrições sejam legítimas e coerentes com os princípios constitucionais da proteção ao patrimônio histórico e à cidade sustentável, não se pode ignorar que resultaram em redução efetiva da área edificável, impactando economicamente empreendedores que observaram rigorosamente a legislação municipal e tiveram seu planejamento alterado por condicionantes urbanísticas supervenientes ou específicas daquela região.

A legislação urbanística do Município, especialmente o Plano Diretor Urbano – PDU, prevê expressamente mecanismo adequado para reparar e compensar tais desigualdades urbanísticas: a Transferência do Potencial Construtivo (TPC), disciplinada nos artigos 252 a 259.

O art. 252, inciso III, é taxativo ao incluir, entre as hipóteses legais de transferência, os imóveis que sofrem limitações decorrentes da preservação da paisagem. Portanto, há plena base jurídica para a criação de um programa municipal que organize, sistematize e regule essa compensação.

Nesse sentido, o Projeto de Lei não altera parâmetros urbanísticos, não modifica índices construtivos, não interfere na competência técnica da SEDEC e nem cria obrigações diretas ao Executivo. Trata-se de lei autorizativa, plenamente compatível com o art. 61 da Constituição Federal e com a Lei Orgânica Municipal, permitindo que o Poder Executivo regule os procedimentos e critérios específicos para efetivação da compensação urbanística.

Importante destacar que a compensação urbanística não se trata de privilégio ou benefício, mas sim de instrumento de justiça urbanística, visando recompor o equilíbrio entre o interesse público na preservação da paisagem e o direito urbanístico dos proprietários afetados por restrições específicas. A própria legislação urbanística nacional, bem como a doutrina contemporânea de Direito Urbanístico, reconhece a TPC como mecanismo de equidade, transparência e eficiência, adotado em diversas cidades brasileiras e internacionais.

Além de dar tratamento isonômico aos empreendimentos prejudicados, o Programa ora autorizado contribuirá para:

- aumentar a segurança jurídica no mercado imobiliário;
- fortalecer a transparência administrativa, com cadastro público de créditos urbanísticos;
- fomentar novos investimentos imobiliários no Município;
- evitar judicializações onerosas decorrentes da perda de potencial construtivo;
- valorizar a política municipal de preservação da paisagem como prática sustentável e dialogada com o setor privado.

Nosso Município já possui o arcabouço técnico, jurídico e urbanístico necessário para implantar o Programa, faltando apenas o instrumento autorizativo que legitime e incentive o Poder Executivo a estruturá-lo.

Portanto, a aprovação da presente iniciativa representa avanço importante no desenvolvimento urbano ordenado e na promoção da justiça urbanística no Município.

Diante do exposto e considerando a importância do tema para o equilíbrio entre desenvolvimento, preservação paisagística e segurança jurídica, solicito o apoio dos Nobres Pares para aprovação da presente proposição.

Palácio Atílio Vivácqua, 19 de Junho de 2026.

DÁRCIO BRACARENSE
Vereador – PL

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 3300340037003500320033003A005000

Assinado eletronicamente por **Dárcio Bracarense Filgueiras** em 19/06/2026 11:23

Checksum: **6455EFBAE05AFC1F06D545C6F3604F420E17ADB5D148A234AB0DD55598EB0024**