PROJETO DE LEI Nº 1.583/2022

"Regulamenta os arts. 51 e 53 do Plano Diretor Municipal, os quais dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir a transferência do direito de construir."

DOUGLAS FAVERO PASUCH, Prefeito Municipal de Nova Roma do Sul (RS), usando das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, encaminha ao Poder Legislativo, para apreciação e posterior votação, o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1°. As áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do Índice de Aproveitamento Básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, são aquelas definidas no Anexo III, Quadro 01, do Plano Diretor Municipal.

§1° Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I- Índice de Aproveitamento Básico - é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima da construção;

II- Índice de Aproveitamento Máximo - é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima de construção considerado o potencial construtivo do Índice de Aproveitamento Básico acrescido do adquirido através dos instrumentos dos artigos 51 e 53 do Plano Diretor Municipal;

Seção I
Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 2°. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento que permite a aquisição onerosa de potencial construtivo para ser utilizado em terreno específico, até o limite estabelecido pelo Índice de Aproveitamento Máximo.

Art. 3°. O cálculo do valor para aquisição da Outorga Onerosa do Direito de Construir deve ser realizado pela Fazenda Municipal e deve respeitar a seguinte equação:

$$\text{VALOR (R\$)} = \frac{\text{Área adicional a ser construída}}{\text{Índice de Aproveitamento Básico}} \times \frac{\text{Valor da planta genérica do local usada para fins do cálculo de ITBI por m}^2}{4}$$

Art. 4°. Os recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados à Secretaria Municipal do Planejamento, Turismo e Desenvolvimento Econômico.

Art. 5°. Os recursos serão administrados pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Natural de Nova Roma do Sul (COMPHACN), nos termos da Lei Municipal n° 1482/2020), através de conta específica do respectivo fundo.

Seção II
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 6°. Transferência do Direito de Construir é um instrumento que permite que um proprietário de um imóvel urbano exerça em outro local ou aliene, mediante escritura pública, o direito de construir, como forma de:

I- Viabilizar a desapropriação de parcela de terra destinada a traçado viário, passando a parcela de terra atingida ao domínio do Poder Público Municipal.

II- Viabilizar a reforma, reciclagem e/ou preservação de imóveis inventariados, pelo reconhecido interesse cultural.

§1° O direito de construir a ser transferido ou alienado corresponde ao potencial construtivo definido pelo Índice de Aproveitamento Básico relativo à parte atingida.

§2° O Quadro 01 do Anexo III do Plano Diretor Municipal define as zonas urbanas passíveis de receber potencial construtivo adicional oriundo de Transferência de Direito de Construir, bem como os parâmetros máximos de cada terreno expressos através do Índice de Aproveitamento Máximo.

Art. 7° São os imóveis que originam a transferência do direito de construir:

I- As áreas delimitadas como Área de Preservação Permanente (APP), com loteamento aprovado pelo órgão responsável Municipal.

II- Os destinados à implantação de sistema viário projetado.

III- Os que sejam objeto de preservação e recuperação em virtude de valor cultural, histórico e arquitetônico, devidamente inventariados, e que tenham seu potencial construtivo restringido.

§1° Serão indenizadas, através da Transferência de índice Construtivo e conforme requisição e levantamento apresentados pelo proprietário, as porções do terreno não atingidas por faixa de APP nos termos do inciso I, em que ficar comprovadamente inviável a execução de construções, mesmo utilizando-se da totalidade do potencial construtivo naquela porção da área.

§2° Os imóveis que sejam atingidos por abertura de vias previstas, em que fique comprometida a aplicação do potencial construtivo no restante do terreno, conforme inciso II, deverão ser indenizados através da Transferência de Índice Construtivo, conforme requisição e levantamento apresentados pelo proprietário.

§3° Os imóveis atingidos pelo alargamento de vias, tornando a limitação de executar o potencial construtivo parcial, o potencial construtivo remanescente, conforme inciso II, poderá ser aplicado no próprio lote, sendo estudado.

§4° No caso do inciso III, será permitido uma majoração de 50% na indenização por solo criado.

§5° Na hipótese de destruição, inutilização ou alteração do imóvel previsto no inciso III, sem autorização do órgão competente, ficará sujeito a imposição de penalidade, sem prejuízo de comunicação do fato ao MP, para fins de responsabilização.

Art. 8° Não podem originar transferência do direito de construir os imóveis:

I- Situados nas áreas *non aedificandi* definidas pela Lei Federal n° 6.766/79;

II- Cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião;

Art. 9° Os critérios de aplicação da transferência do potencial construtivo serão os seguintes:

I- o limite máximo de recepção de transferência do direito de construir inclusive observar as limitações de

altura máxima e de taxa de ocupação estabelecidas em cada zoneamento;

II- o direito de construir será transferido para outro local, mediante a transferência do índice de aproveitamento (IA), do lote ou área em que foi cerceado o direito de construir e para fins de apuração deste índice deverá ser considerada a zona a que o imóvel pertença;

III- o potencial construtivo do imóvel cedente para o receptor será transferido em metro quadrado direto do direito de construir;

IV- o valor monetário deve ser de acordo com o valor da avaliação do terreno proporcional vigente ao ato da negociação, devendo constar na respectiva Escritura Pública a forma de negociação, conforme com o cálculo {[(IA x At) - Ac]/IA} x Vm = Vt

§1° Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência, tornando assim ilegítimos títulos duplos sobre uma mesma área, mesmo se após a venda ocorra qualquer mudança na legislação de índices para aquela determinada área.

§2° Os valores citados no caput são obtidos de acordo com a avaliação utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Inter Vivos (ITBI).

§3° O direito de transferência pode ser desmembrado em frações de menor valor para viabilizar a comercialização junto a múltiplos compradores.

§4° Para fins do inciso II, são considerados imóveis receptores da transferência do direito de construir aqueles situados nas zonas previstas no Quadro 01 do Anexo III do Plano Diretor Municipal:

§5° Para fins do inciso IV, a nomenclatura atinente ao cálculo mencionado é a seguinte: IA: = Índice de Aproveitamento; At: área do imóvel; Ac: área já construída sobre o imóvel; Vm: valor de por m² conforme o Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI); Vt: valor total sobre metragem a ser cedida ou comprada.

Art. 10. O proprietário de imóvel que utilizar a transferência do potencial construtivo, na hipótese do

inciso III do art. 6º desta Lei, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Parágrafo único. Nos casos previstos nos incisos I, II do art. 6º, o proprietário do imóvel deverá transferir o domínio do imóvel ao Poder Público, por Escritura Pública de doação, que poderá conter encargos.

Art. 11. As alterações de potencial construtivo resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo, ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser averbados junto às matrículas dos imóveis no respectivo Cartório Imobiliário.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Roma do Sul, em 09 de maio de 2022.

DOUGLAS FAVERO PASUCH
Prefeito Municipal

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Saudamos os Nobres Membros da Colenda Câmara Municipal de Vereadores, oportunidade em que apresentamos o presente **Projeto de Lei nº 1.583/2022 que "Regulamenta os arts. 51 e 53 do Plano Diretor Municipal, os quais dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir a transferência do direito de construir."**

Na forma da legislação em vigor, submeto à deliberação dessa Colenda casa legislativa o presente projeto de Lei que tem como finalidade regulamentar por lei específica as disposições da outorga onerosa do direito de construir a transferência do direito de construir, conforme previsão no próprio Plano Diretor, que até então não havia sido regulamentada

Assim, **REQUEREMOS A APROVAÇÃO DO PRESENTE PROJETO DE LEI**, colocando-nos a disposição para esclarecer eventuais dúvidas que porventura venham a surgir.

Atenciosamente,

DOUGLAS FAVERO PASUCH
Prefeito Municipal