



**FASE 4 - PLANO DE AÇÃO E
INSTITUCIONALIZAÇÃO DO
PLANO DIRETOR**

PRODUTO 6 (FINAL)

VOLUME 5/7

- Anteprojeto de Lei Complementar de Reestruturação do Conselho da Cidade
- Anteprojeto de Lei Complementar da Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Modelo de Anteprojeto de Lei Complementar para Regulamentação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Modelo de Anteprojeto de Lei Complementar para Regulamentação da Transferência do Direito de Construir



**ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE REESTRUTURAÇÃO DO
CONSELHO DA CIDADE**

**ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DA OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR**

**MODELO DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA
REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E
UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**MODELO DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA
REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
(REVISÃO FINAL)**

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho/RO e legislação urbanística complementar, no âmbito do Contrato nº 014/PGM/2018.

EQUIPE TÉCNICA

Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO

Prefeito - Hildon de Lima Chaves

Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão - Luiz Guilherme Erse da Silva

Secretário Adjunto Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Supervisor da Revisão do Plano Diretor Participativo Municipal – José Cantídio Pinto

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL – ETM

Raísa Tavares Thomaz	SEMPOG	Jane Carvalho Cardoso	SEMUSA
Raymundo José Fraga Junior	SEMPOG	Salustiano Freitas F. Neto	SEMUSA
Matheus das Neves Moura	SEMPOG	Wellington C. Cunha	SEMI/SEMA
Camila Fávero Loss	SEMPOG	Otávio Augusto F. Ferreira	SEMI/SEMA
Iasmin de Magalhães O. Lopes	SEMPOG	Maiara Marjore R. P. Marini	EMDUR
Sintya Franciane Lopes Santos	SEMPOG	César Afonso da F. Salomão	EMDUR
Zenildo Alves S. de Carvalho	SGG	Fernanda Rocha Pinheiro	SEMUR
Devonildo de Jesus Santana	SGG	Rodrigues	SEMUR
Luiz Carlos Coelho de Menezes	SEMAGRIC	Carime Afonso dos S. Leite	SEMUR
Joana D'arc Alves do Nascimento	SEMAGRIC	Diogo H. Costa Fonseca	SEMUR
Osmair Oliveira dos Santos	SEMED	Emanuel Pontes Meireles	SEMUR
Marcia Andréia Lima Lucas	SEMED	Marcelino M. Mazalli Mariano	SEMES
Máximo Araújo de Mesquita	SEMASF	Jamiely Barboza Trindade	SEMDESTUR
Deivisson Gonçalves de Souza	SEMASF	Lô Ruama do Nascimento	SEMDESTUR
Maria Sandra Bandeira	SEMFAZ	Salvador de Albuquerque	SEMDESTUR
Huéliton Mendes Rodrigues	SEMFAZ	Thalysson João Rodrigues	SEMISB
Iduméia Luciane W. Rocha	SEMFAZ	Pereira	SEMISB
Altair dos Santos Lopes	FUNCULTURAL	Camila Afonso dos Santos	SEMISB
Karina de Oliveira	FUNCULTURAL		
José Liberato dos Santos Neto	SEMTRAN		
Francisco Ernesto Coutinho Ciarini	SEMTRAN		

EQUIPE TÉCNICA

Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos

EQUIPE TÉCNICA DO IBAM

Ricardo Moraes	Arquiteto Urbanista	Supervisão Técnica / Consultor para revisão do Código de Obras e Edificações e do Anteprojeto de Lei do Parcelamento do Solo Urbano
Henrique Barandier	Arquiteto Urbanista	Coordenador Técnico
William Resende	Engenheiro	Assistente de Coordenação/ Consultor para Mobilização Social
Maria Beatriz Dallari	Bióloga	Assistente de Coordenação/ Consultora em Gestão Ambiental
Marcia Costa	Psicóloga	Consultora de Capacitação
Clarice Antoun	Economista	Consultora em Economia
Eliana Junqueira	Arquiteta Urbanista	Consultora em Habitação e Regularização Fundiária
Patrícia Finamore	Engenheira Ambiental	Consultora em Saneamento Básico
Karin Segala	Assistente Social	Consultora em Gestão de Resíduos Sólidos
Luciana Hamada	Arquiteta Urbanista	Consultora em Clima Urbano e para revisão do Código de Obras e Edificações
Gustavo Partezani	Arquiteto Urbanista	Consultor de Mobilidade
Lincoln Botelho da Cunha	Arquiteto Urbanista / Bacharel em Direito	Consultor em licenciamento urbano e Código de Obras e Edificações
Eduardo Domingues	Advogado	Consultor Jurídico
Paulo Januzzi	Demógrafo	Consultor em estudos de projeções populacionais
Enrico Martignoni	Demógrafo	Consultor em estudos de projeções populacionais
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Cartografia e Sistema de Informações geográficas
Jéssica Ojana	Arquiteta Urbanista	Estudos urbanísticos
Juliana Leite	Cientista Social	Consultora em perspectiva de gênero no planejamento urbano
Edjales Benício de Brito	Tecnólogo em Gestão Ambiental	Consultor em Gestão Ambiental
Israel Ribeiro	Arquiteto urbanista	Representante local
Ana Carolina de Souza	Estagiária de Arquitetura e Urbanismo	
Leonardo Amaral	Estagiário de Geografia	

SUMÁRIO

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE REESTRUTURAÇÃO DO CONSELHO DA CIDADE	6
ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	9
MODELO DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	12
MODELO DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	17

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE REESTRUTURAÇÃO DO CONSELHO DA CIDADE

Lei Complementar Municipal nº..... de ... de de

Reestrutura o Conselho Municipal da Cidade de Porto Velho e dá outras providências

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprovou e eu, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta o funcionamento do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), órgão colegiado de deliberação superior do Sistema de Planejamento Urbano e Territorial, previsto e implementado a partir do Plano Diretor do Município de 2008 (Lei Complementar nº 311/2008) e reestruturado pelo Plano Diretor Participativo de Porto Velho de 2019, Lei Complementar nº XXX/2019.

Art. 2º O CONCIDADE rege-se pelos objetivos fundamentais da República expressos no artigo 3º e pelo disposto no artigo 29, XII, ambos da Constituição Federal de 1988; pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001); pelos artigos 144 a 148 da Lei Orgânica Municipal e pelo Plano Diretor.

Art. 3º Os objetivos, a competência e a composição do CONCIDADE são os estabelecidos nos artigos 40 a 46 do Plano Diretor.

Art. 4º O Executivo Municipal assegurará a organização e funcionamento do CONCIDADE, fornecendo os meios necessários para sua instalação e funcionamento, com dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo (SEMUR), vinculando-se administrativamente a esta, que fornecerá os meios necessários para sua instalação e funcionamento.

§1º. O CONCIDADE contará com uma Secretaria Executiva Geral, com a função de convocar reuniões, elaborar atas das plenárias e praticar demais atos necessários ao pleno funcionamento do Conselho.

§2º. O CONCIDADE disporá de Regimento Interno, cujas alterações serão sempre realizadas em reunião específica para tal fim, pela maioria de votos dos seus membros.

§3º. O Conselho manterá registro próprio e sistemático de seu funcionamento e atos.

§4º. O Poder Público, através do Diário Oficial do Município, assegurará a publicidade de todos os atos do CONCIDADE.

Art. 5º Os representantes indicados e eleitos, assim como membros de comitês ou fóruns dos Distritos, Núcleos Urbanos ou localidades, exercerão suas atividades no Conselho de forma gratuita, sem nada auferir dos cofres públicos, quer direta ou indiretamente, sendo seus serviços considerados relevantes para o Município.

Parágrafo único. A SEMUR garantirá os recursos necessários com as despesas de hospedagem, transporte e alimentação dos representantes do conselho que não tiverem domicílio na sede da cidade de Porto Velho para garantir a participação dos mesmos nas plenárias e Comitês Técnicos.

Art. 6º O assento de representação no CONCIDADE é de titularidade da entidade eleita na Conferência Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor, devendo a mesma informar o nome de novo representante e suplente para completar o mandato, no caso de vacância do anteriormente indicado e do seu suplente.

Art. 7º O CONCIDADE é composto pela Plenária, Presidência, Secretaria Executiva, Coordenação Executiva e quatro Câmaras Temáticas, sendo estas:

I – de Planejamento e Gestão do Solo Urbano;

II – de Habitação e Regularização Fundiária;

III – de Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana;

IV –de Saneamento Ambiental.

§1º. Na composição das Câmaras Temáticas deverão ser observadas diferentes categorias de representação integrantes do Plenário do CONCIDADE.

§2º. As Câmaras Temáticas poderão ser compostas por conselheiros titulares e suplentes, todos com direito a voz e voto.

§3º. Poderão ser criadas outras Câmaras Temáticas para questões específicas, na forma do Regimento Interno.

§4º. Cada Câmara Temática elegerá, entre seus membros, um coordenador e um vice coordenador.

§5º. As Câmaras Temáticas observarão as resoluções do Conselho da Cidade e as deliberações das Conferências de Acompanhamento do Plano Diretor, de forma a garantir a discussão, a articulação e a integração das políticas setoriais urbanas.

Art. 8º Os comitês ou fóruns de política urbana e acompanhamento do plano diretor criados pela população residente nos Distritos, Núcleos Urbanos ou localidades do Município, na forma do Plano Diretor, uma vez reconhecido pelo CONCIDADE, serão a única esfera institucional de interlocução daquela população, podendo seu representante participar das reuniões do CONCIDADE com direito a voz.

§1º. O CONCIDADE deverá ouvir o comitê ou fórum devidamente reconhecido nas questões diretamente relacionadas ao respectivo Distrito, Núcleo Urbano ou Localidade.

§2º. Poderão ser realizadas reuniões do CONCIDADE, na forma do Regimento Interno, fora do Distrito Sede do Município, visando assegurar maior participação da população residente nos Núcleos Urbanos dos Distritos ou outras localidades.

Art. 9º As reuniões do CONCIDADE serão públicas.

§1º. É assegurado o direito à voz às entidades representativas, nos termos do Regimento Interno.

§2º. Poderão participar das reuniões do CONCIDADE representantes titulares e suplentes, ambos com direito à voz, assegurado o direito de voto do suplente somente quando estiver substituindo o titular, na forma do Regimento Interno.

§3º. As deliberações do CONCIDADE serão tomadas por maioria de votos dos presentes, garantindo-se quórum mínimo de funcionamento, a ser definido no Regimento Interno.

§4º. O Presidente do CONCIDADE somente exercerá seu direito de voto para desempate.

Art.10 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº570 de 14 de maio de 2015.

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Lei Complementar Municipal nº de ... de de

Regulamenta a aplicação da Outorga Onerosa de
Direito de Construir prevista no Plano Diretor.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprovou e eu, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Esta Lei estabelece as condições de aplicação pelo Poder Executivo Municipal da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC.

Art. 2º A OODC tem por objetivos:

I - viabilizar a edificação acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até os limites máximos instituídos pelo Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho (Plano Diretor) e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

II - recuperar parte da valorização fundiária decorrente da permissão de urbanizar e edificar instituída pela legislação urbanística.

Art. 3º O Poder Executivo poderá outorgar onerosamente o direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) estabelecidos no Plano Diretor, respeitados os limites impostos pelos demais parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno, mediante contrapartida financeira a ser paga pelo interessado.

Art. 4º A OODC será aplicada por meio de contrapartida financeira a ser paga em espécie pelo interessado, calculada pela seguinte fórmula:

$$VC = [AT \times Vm \times (Cp / CAB)] \times FR$$

Onde:

VC = Valor da Contrapartida;

AT = Área do Terreno;

Vm = Valor Venal atualizado do metro quadrado do terreno fixado na planta de valores;

Cp = Diferença entre Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e Coeficiente de Aproveitamento Básico;

FR = Fator de Recuperação pública da valorização fundiária igual a 0,25 (zero vírgula vinte e cinco) em toda a Macrozona Urbana.

Art. 5º São isentos do pagamento da OODC os seguintes casos:

I - edificações residenciais unifamiliar ou bifamiliares;

II - edificações residenciais de até 4 (quatro) pavimentos em terrenos com área igual ou menor que 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

III - unidades de habitação de interesse social;

IV - área destinada ao uso comercial de edifício de uso misto com residência, localizado em via arterial ou coletora, quando adotada solução de fachada ativa;

V - quando o potencial construtivo acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico decorrer de Transferência do Direito de Construir, nos termos dos artigos 126 a 131 da **Lei XXX** que institui o Plano Diretor e da lei específica que regulamente o instrumento;

IV - edificações públicas.

§1º. A isenção de que trata o inciso IV do caput deste artigo será de, no máximo, uma vez a área do terreno, devendo ser descontada, no cálculo da OODC, da área construída acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§2º. Não são isentas de pagamento da OODC edificações em terrenos privados mesmo que venham a ser utilizadas pelo setor público.

Art. 6º Por decisão fundamentada do órgão responsável pelo planejamento e gestão urbana, ouvido o CONCIDADE, a possibilidade de construir acima do CAB poderá ser suspensa nas áreas em que se avaliar que a intensificação da ocupação do solo poderá não ser suportada pela infraestrutura instalada ou representar ameaça de comprometimento da paisagem urbana, do patrimônio histórico e cultural ou do meio ambiente.

Art. 7º A concessão da OODC não exonera o empreendimento de atender aos demais parâmetros da legislação urbanística nem de realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando exigível.

Art. 8º Os recursos auferidos com a OODC devem ser recolhidos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Urbanismo (FMHU) e aplicados, necessariamente, com as seguintes finalidades estabelecidas no Plano Diretor:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - criação de espaços públicos, de lazer e áreas verdes;

V - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VI - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

VII - constituição de reserva fundiária;

VIII - ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Parágrafo único. Na aplicação dos recursos da OODC serão observadas as estratégias e diretrizes do Plano Diretor, bem como as prioridades estabelecidas pelo Conselho da Cidade para a elaboração do programa de trabalho anual do FMHU.

Art. 9º Caberá ao órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana a responsabilidade pela execução, controle, acompanhamento e fiscalização da OODC.

Art.10 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for necessário.

Art.11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Leis Complementares nº 398/2010.

MODELO DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

O parcelamento, edificação e utilização compulsório é instrumento que pode ser importante para implementar as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Porto Velho no sentido de contenção da dispersão urbana, ocupação de imóveis vazios e melhor aproveitamento das áreas mais bem infraestruturadas da cidade.

O modelo de regulamentação aqui apresentado permite ao Município iniciar a implementação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. É recomendável, entretanto, que o Município estabeleça uma estratégia implementação em etapas, conforme admite a proposta aqui apresentada. De um lado, para não se impor as obrigações a conjunto excessivamente grande de imóveis, de modo que não haja mercado para viabilizar o cumprimento das mesmas. Ao mesmo tempo, é preciso caracterizar a proporção de imóveis públicos e privados potencialmente enquadrados nos critérios de vazios ou subutilizados, pois tal análise pode ser relevante para o direcionamento da aplicação do instrumento. Por fim, recomenda-se, ainda, que se faça avaliação das condições operacionais para aplicação do instrumento considerando o cadastro imobiliário da Prefeitura.

Lei Complementar Municipal nº de ... de de

Estabelece as condições de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC previsto no Plano Diretor do Município de Porto Velho, Lei Complementar nº XXXXX.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprovou e eu, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Esta Lei estabelece as condições de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, de conformidade com o §4º do artigo 182 da Constituição Federal, com o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001 e com o Plano Diretor do Município de Porto Velho, Lei Complementar nº XXXXX.

§1º. A presente regulamentação do PEUC atende aos princípios estabelecidos nos artigos 5º, IV e 9º; aos objetivos da política urbana e territorial do artigo 14, XVII e às regras dos artigos 112 a 117, todos do Plano Diretor.

§2º. A regulamentação do PEUC se constitui em umas das ações de efetivação da estratégia Controle da Dispersão Urbana estabelecida nos artigos 18 e 19 do Plano Diretor, de modo a assegurar o pleno atendimento à função social da propriedade urbana, no sentido de melhorar o aproveitamento das áreas já urbanizadas, da infraestrutura e dos serviços urbanos e ocupar terrenos vazios, imóveis subutilizados e construções abandonadas ou em ruínas.

Art. 2º Estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não parcelados, não edificados, não utilizados ou subutilizados, localizados na Zona de Ocupação Prioritária definida pelo Plano Diretor.

Art. 3º Para fins da aplicação da compulsoriedade considera-se:

I – não parcelados, os terrenos com área superior 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) que não tenham sido resultante de anterior processo de parcelamento regularmente aprovado pela Administração;

II – não edificados, os terrenos sem construções;

III – não utilizados ou subutilizados, os terrenos com construções sem uso ou com área construída igual ou inferior a 10% (dez por cento) de sua área total.

Art. 4º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior os imóveis:

I – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

II – de interesse do patrimônio histórico e cultural ou ambiental;

III – utilizados regularmente para atividades culturais ou de lazer de acesso aberto ao público em geral;

IV – de até 300m² (trezentos metros quadrados) cuja atividade que abriga admite área construída inferior àquela indicada no inciso III do artigo 3º desta Lei.

Art. 5º A aplicação do PEUC poderá ser escalonada em etapas, considerando as características dos imóveis potencialmente notificáveis, a capacidade de absorção desses imóveis pelo mercado e a atualização da base cadastral imobiliária do Município.

Parágrafo único. O escalonamento em etapas poderá estabelecer localizações ou características dos imóveis para aplicação prioritária do PEUC, observando, dentre outros critérios, os seguintes:

- I – bairros situados mais próximos ao Rio Madeira, seguindo para direção leste;
- II – vias arteriais ou coletoras;
- III - imóveis não edificados;
- IV - imóveis não utilizados ou subutilizados em ruínas;
- V - imóveis não parcelados.

Art. 6º Identificados os imóveis na Zona de Ocupação Prioritária, na forma do artigo anterior, que não atendem aos critérios do artigo 3º desta Lei, os responsáveis pelos imóveis serão devidamente notificados para dar cumprimento à função social da propriedade urbana, parcelando, edificando ou utilizando o imóvel, conforme o caso.

Art. 7º A notificação será feita por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa.

§1º. A notificação será feita por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista caput ou quando não houver elementos para identificação do proprietário ou de sua localização.

§2º. Realizada a notificação, pessoalmente ou por edital, será afixada placa no imóvel indicativa da incidência da obrigação de PEUC.

§3º. Não sendo identificado o proprietário ou sua localização e não estando o imóvel na posse de outrem, o Município adotará providências, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil, para arrecadação do bem vago por abandono.

Art. 8º Realizada a notificação, os interessados terão o prazo máximo de um ano para protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento, edificação, ampliação ou reforma, prorrogável por igual período, a pedido do interessado.

§1º. O projeto protocolado poderá ser alterado uma única vez antes da aprovação, salvo o cumprimento de exigências estabelecidas no processo de licenciamento.

§2º. Respeitado o prazo do inciso II, §4º do artigo 5º do Estatuto da Cidade, as obras aprovadas deverão ser concluídas no prazo da licença expedida, de acordo com as regras

das Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Obras e Edificações.

§3º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o Município poderá autorizar a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§4º. Na hipótese de o interessado, notificado para edificar, optar por parcelar, o prazo da notificação ficará suspenso a partir do protocolo do pedido de parcelamento até a conclusão das obras, quando será retomada a contagem do prazo, incidindo a obrigação de edificar sobre cada lote resultante do parcelamento.

Art. 9º O Município deverá providenciar a averbação da notificação no Cartório de Registros de Imóveis, que será também anotada junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura e informada aos interessados juntamente com a notificação de lançamento do IPTU, com as informações de quitação fiscal do imóvel e com as guias de ITBI.

Parágrafo único. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art.10 Em caso de não atendimento das condições e dos prazos estabelecidos na notificação, a alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será aumentada progressivamente no tempo, até a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§1º. Considera-se não atendimento à notificação quando o interessado deixa de apresentar projeto de parcelamento, edificação, ampliação ou reforma no prazo ou quando o projeto apresentado é rejeitado por não observância das regras da legislação pertinente.

§2º. Considera-se igualmente não atendimento à notificação quando o interessado deixa de cumprir, nos prazos estabelecidos na legislação municipal correspondente, as exigências indicadas pela Administração no processo de licenciamento.

Art.11 A alíquota do IPTU para o exercício seguinte ao não atendimento da notificação será de duas vezes o valor da alíquota em vigor de acordo com as regras do artigo 11 do Código Tributário Municipal, Lei Complementar nº 199/2004, respeitados os prazos para a Administração processar a majoração da alíquota.

§1º. A cada exercício a alíquota será automaticamente majorada em duas vezes o valor da alíquota do exercício anterior, até que o interessado atenda à notificação, não se ultrapassando a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º. Será mantida a cobrança pela alíquota máxima até que o interessado comprove o atendimento da notificação.

§3º. Atendida à notificação fora do prazo inicial ou prorrogado, a cobrança retornará à alíquota ordinária no exercício seguinte à comprovação pelo interessado do início das obras, respeitados os prazos para a Administração processar a redução da alíquota.

§4º. Verificando, a Administração, que o interessado suspendeu a realização das obras, sem prejuízo dos procedimentos e penalidades das Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Obras e Edificações, será retomada a majoração das alíquotas do IPTU a partir da última alíquota majorada.

§5º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata esta Lei.

§6º. Decreto do Poder Executivo regulamentará os procedimentos e prazos para que os interessados deem atendimento à notificação em tempo hábil para o processamento da redução da alíquota para o exercício seguinte.

Art.12 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá, de acordo com os critérios de conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do Estatuto da Cidade.

Art.13 O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo na área onde o mesmo se localiza após a notificação;

II – não se computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art.14 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MODELO DE ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA REGULAMENTAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Transferência do Direito de Construir foi prevista na revisão do Plano Diretor de Porto Velho, com possibilidades de utilização relativamente restritas, mas que podem ser bastante úteis. É importante observar que a Transferência do Direito de Construir deve ser utilizada para contribuir com a viabilização de projetos de interesse público e por essa razão só deve ser regulamentada quando se mostrar útil para determinada ação. Por essa razão, apresenta-se aqui um modelo de regulamentação, que poderá ser adotado quando o Município considerar conveniente.

Lei Complementar Municipal nº de ... de de

Regulamenta a aplicação da Transferência do
Direito de Construir prevista no Plano Diretor.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprovou e eu, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as condições para a Transferência do Direito de Construir.

Art. 2º A Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicada em áreas que o Município pretenda adquirir imóveis para realização de ações de interesse público, para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural.

Parágrafo único. O Poder Executivo publicará decreto declarando os imóveis que atendem ao interesse público para concretização das ações de que trata este artigo e que estarão aptos à aplicação da Transferência do Direito de Construir.

Art. 3º Os imóveis passíveis de transferir direito de construir são aqueles situados nas seguintes zonas urbanas:

- I. Zona Beira Rio;

II. Zona de Proteção dos Igarapés;

III. Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural.

Art. 4º O Poder Executivo notificará os proprietários dos imóveis elencados no decreto previsto no artigo 2º desta Lei para que manifestem interesse na aplicação da Transferência do Direito de Construir, que somente será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, nos termos do artigo 126 do Plano Diretor.

Art. 5º Ao requerer a Transferência do Direito de Construir, o interessado deverá indicar o imóvel que pretende doar para o Município, com todas as suas características, construções e ônus, bem como o imóvel para o qual se pretende transferir o potencial construtivo.

§1º. O Poder Executivo emitirá declaração de interesse na aceitação do imóvel, indicando a condição na qual o imóvel deverá ser entregue e a área total a ser recebida pelo imóvel receptor indicado, de acordo com a fórmula constante desta Lei.

§2º. A autorização de transferência constará da escritura de doação do imóvel, nos termos do parágrafo anterior.

§3º. A celebração da escritura de doação poderá estar condicionada à prévia vistoria do imóvel pelo Município ou mesmo à imissão na posse, quando a proteção do interesse público ou da preservação do patrimônio assim o determinar.

§4º. O proprietário do imóvel receptor terá direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, sem pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos limites da área recebida pela transferência do direito de construir, a partir do momento em que apresentar pedido de licenciamento do projeto de edificação, respeitada a legislação vigente à época do pedido.

Art. 6º O proprietário poderá transferir 100% (cem por cento) do potencial construtivo básico do terreno, definido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido no Plano Diretor.

§1º. Somente poderão ser receptores de potencial construtivo por meio da Transferência do Direito de Construir os imóveis situados em áreas nas quais a legislação permite a edificação acima do coeficiente de aproveitamento básico do terreno.

§2º. O imóvel receptor poderá ser de propriedade de terceiro, sendo necessária, neste caso, a concordância dos proprietários dos imóveis cedente e receptor.

§3º. O imóvel cedente somente poderá transferir o direito de construir para um único imóvel, não sendo passível de nova transferência ou qualquer tipo de reparação pecuniária o potencial construtivo não transferido ou não utilizado pelo imóvel receptor.

§4º. Fica vedada a transferência de direito de construir para imóveis situados em perímetro de Operação Urbana Consorciada.

Art. 7º A transferência do potencial construtivo será calculada observando os princípios de equiparação de valores dos terrenos cedentes e dos terrenos receptores.

Parágrafo único. A equiparação de valores dos terrenos cedentes e terrenos receptores de que trata o caput deste artigo será estabelecida a partir da fórmula de cálculo $AR = (AT \times VTC) / VTR$, onde:

I – AR = Área total a ser recebida pelo terreno receptor;

II – AT = Razão obtida pela divisão entre a área do terreno cedente e o Coeficiente Aproveitamento Básico definido no Plano Diretor;

III – VTC = Valor venal do metro quadrado do terreno cedente;

IV – VTR = Razão obtida entre o valor venal do metro quadrado do terreno receptor e o Coeficiente Aproveitamento Básico definido no Plano Diretor.

Art. 8º O empreendimento no imóvel receptor da Transferência do Direito de Construir permanece obrigado a cumprir todos os demais parâmetros da legislação urbanística e a realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando exigível.

§1º. O Coeficiente de Aproveitamento Máximo que incide no imóvel receptor não poderá ser ultrapassado com a aplicação do Transferência do Direito de Construir.

§2º. A área total a ser recebida pelo imóvel receptor por meio de Transferência do Direito de Construir será isenta do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 9º Caberá ao órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão urbana a execução, controle, acompanhamento e fiscalização da Transferência do Direito de Construir.

Art.10 O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que for necessário.

Art.11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



**Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br**