



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
GABINETE DO PREFEITO

| |
|-----------------------------|
| Câmara Municipal de Pelotas |
| Documento Protocolado |
| Sob N° 8752 |
| Em 15/12/15 |
| <i>Al.</i> |
| Responsável |

Pelotas, 14 de dezembro de 2015.

MENSAGEM N° 079/2015.

As comissões
AL

Senhor Presidente,

Submetemos à apreciação dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, que dispõe sobre alteração na Lei Municipal nº 5.502, de 11 de setembro de 2008, que instituiu o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes e proposições de ordenamento e desenvolvimento territorial no Município de Pelotas.

Dessa forma, contamos com o acolhimento e aprovação do mesmo em regime de urgência, nos termos em que se apresenta.

Atenciosamente,

Eduardo Leite
Eduardo Leite
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Ademar Fernandes de Ornel
DD. Presidente da Câmara Municipal
Pelotas- RS.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
GABINETE DO PREFEITO**

PROJETO DE LEI

Altera a Lei nº 5.502, de 11 de setembro de 2008, que institui o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes e proposições de ordenamento e desenvolvimento territorial no Município de Pelotas, e dá outras providências.

O PREFEITO DE PELOTAS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A PRESENTE LEI.

Art. 1º Esta Lei dá nova redação ao § 1º do artigo 134 e ao artigo 135 e acresce parágrafo único ao artigo 135, da Lei nº 5.502, de 11 de setembro de 2008.

Art. 2º A Lei nº 5.502, de 11 de setembro de 2008, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 134.

§ 1º. O valor da contrapartida é calculado observando o valor de mercado do metro quadrado edificado no local, conforme a equação abaixo:

$Vo = Vt \times I$, onde:

Vo = Valor da Outorga, por metro quadrado acrescido;

Vt = Valor do metro quadrado do terreno, estabelecido pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis Municipal;

I = Indexador calculado através da diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e o Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno. Assim, $I = \text{Coeficiente Máximo} - \text{Coeficiente Básico.}$ (NR)

Art. 135. Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir serão depositados no FUSEM – Fundo de Sustentabilidade do Espaço Municipal, ou serão aplicados diretamente pelo adquirente em obras definidas pelo Município, conforme previsto no Estatuto das Cidades. (NR)

"Parágrafo único. É admitido pagamento de indenizações decorrentes de desapropriações feitas pelo Município mediante compensação, considerado indexador $I=1$, para outorga onerosa do direito de construir de que trata este artigo, condicionado à aceitação pelo proprietário do bem desapropriado e desde que o

bem desapropriado se destine à implementação de objetivos estabelecidos pelo Fundo para Sustentabilidade do Espaço Municipal – FUSEM, nos termos dos incisos I e II, do parágrafo único do artigo 14, da lei 4.753, de 14 de dezembro de 2001 e incisos I e II, do artigo 3º, do Decreto nº 4.396, de 22 de julho de 2002 e dos incisos I a VIII, do artigo 26, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.”

Art. 3º As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Pelotas, em 14 de dezembro de 2015.

Eduardo Leite
Prefeito Municipal



Registre-se. Publique-se.

Nadison Hax
Chefe de Gabinete

J U S T I F I C A T I V A

Tenho a honra de encaminhar à V. Exa., o anexo projeto de lei que altera a Lei nº 5.502, de 11 de setembro de 2008, que institui o Plano Diretor Municipal, especificamente para dar nova redação ao § 1º do artigo 134 e ao artigo 135 e acrescer parágrafo único ao artigo 135, com novas disposições que visam dar viabilidade de implementação de disposições que, na prática, não se mostraram factíveis e também para ensejar modalidade de satisfação na aquisição de bens imóveis por meio de eventuais desapropriações de caráter específico e concomitantemente a satisfação de necessidades da comunidade.

Assim é que, relativamente ao § 1º, do artigo 134, a proposta do projeto consiste em modificar a fórmula do cálculo da outorga onerosa, mais especificamente do referencial indexador I, eliminando dele o valor 1, medida que decorre do fato de que os valores apurados a partir da aplicação da formula vigente são de tal forma elevados que, como consequencia, nunca houve de parte de empreendedores qualquer interesse em utilizar tal prerrogativa legal. Ou seja, na prática, se trata de dispositivo que não produz nenhum resultado de interesse da Administração e da coletividade e mais inviabiliza o cumprimento de normas estabelecidas na Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que instituiu o de nominado Estatuto da Cidade.

Por meio do projeto de lei que ora se encaminha, a eliminação do valor 1 e a consequente redução das quantias apuradas, trará como resultado a definição de valores mais justos e interessantes ao mercado investidor do setor imobiliário, viabilizando a implementação de um volume de negociações junto ao Município – hoje inexistente - e o consequente acréscimo do volume de obras e geração de empregos, isso sem perder de vista o respeito rigoroso às normas urbanísticas ditadas pelo III Plano Diretor.

Alteração também é proposta na redação do artigo 135, que trata do procedimento relativo aos recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa do direito de construir, hoje direcionados a depósito no Fundo de Sustentabilidade do Espaço Municipal; o que se objetiva é a possibilidade de que os recursos, uma vez definido o valor de acordo com a fórmula estabelecida no § 1º, do artigo 134, com a redação adotada conforme o projeto, poderão, alternativamente, ser aplicados diretamente pelo adquirente em obras definidas pelo Município, mantida o direcionamento da fonte às disposições expressas no Estatuto da Cidade. Com isso se permite abrir mais um fator de interesse na utilização do instituto em tela pela iniciativa privada.

Por fim, cria o projeto parágrafo único no artigo 135, da Lei 5.502/2008, para ensejar a efetivação de pagamento de indenizações decorrentes de desapropriações feitas pelo Município através de compensação em valor equivalente de outorga onerosa do direito de construir.

Não se olvida que a regra constitucional que trata do tema desapropriação, artigo 5º, XXIV, seja por utilidade pública ou necessidade pública e interesse social, determina que deve ela necessariamente ser precedidas de pagamento em dinheiro e de forma prévia. Nada obsta, contudo, que desapropriante e desapropriado



ajustem amigavelmente a forma de pagamento.

A medida, como no dispositivo consta, a par de viabilizar a integração de bens ao patrimônio do Município - e isso sem dispêndio de recursos do erário - preserva íntegra a vinculação para a qual seriam destinados aqueles auferidos, impondo de forma expressa que o bem desapropriado se destine à implementação dos objetivos estabelecidos pelo Fundo para Sustentabilidade do Espaço Municipal – FUSEM, nos termos dos incisos I e II, do parágrafo único do artigo 14, da lei 4.753, de 14 de dezembro de 2001 e incisos I e II, do artigo 3º, do Decreto nº 4.396, de 22 de julho de 2002 e dos incisos I a VIII, do artigo 26, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e só para estes casos.

Lembra-se que, ainda aqui sempre consistirá em faculdade do desapropriado aceitar o recebimento de pagamento através de compensação em valor equivalente de outorga onerosa do direito de construir, de modo que a disposição a ser implementada pelo projeto ora tratado, não sendo impositiva, com mais solidez demonstra não confrontar de modo algum com a citada norma constitucional ou quaisquer outras disposições de ordem constitucional ou legal pertinentes que versem sobre o tema.

Neste acaso ainda se justifica a utilização do “indexador I” com valor final igual a 1, de que trata o § 1º, do artigo 134, com o propósito de garantir equidade da determinação do cálculo dos valores de compensação, uma vez que o valor da outorga onerosa ficará equivalente ao valor apurado para o imóvel pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – CABI, para efeito de indenização.

Postas as presentes razões, que evidenciam o direcionamento à economia ao erário e resultados proveitosos à comunidade por meio de viabilização de implementação de obras públicas e privadas, ainda reforçadas pelos esclarecimentos que efetua a Secretaria de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana, em anexo, espero que o projeto de lei ora submetido ao Legislativo conte com a aprovação unânime de parte dos Senhores Vereadores, em mais uma demonstração de atenta dedicação aos interesses do Município e da comunidade.

No ensejo externo à Vossa Excelência e aos Senhores vereadores, protestos de elevada consideração

