



38

01

PROJETO DE LEI Nº 1750/15

Regulamenta a aplicação dos instrumentos de política urbana no Município de Belo Horizonte.

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor do Município.

Seção II

Do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios, do IPTU progressivo no tempo, da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e do consórcio imobiliário

Art. 2º - O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, poderá ser determinado pelo Executivo, respeitado o Plano Diretor do Município e observadas a capacidade de suporte e as diretrizes da política urbana as potencialidades e as características das diferentes porções do território municipal.

§ 1º - A aplicação dos instrumentos previstos no *caput* deste artigo é admitida em todo o território municipal, sendo prioritária para as seguintes porções territoriais:

I - áreas especiais de interesse social - Aeis-1;

II - áreas classificadas com categorias de estruturação urbana de ocupação preferencial;

III - áreas classificadas com categoria complementar de centralidade regional e intermediária não demarcadas como áreas de operação urbana consorciada;

IV - áreas classificadas com as categorias complementares de área de grandes equipamentos econômicos - Agee.

§ 2º - São prioridade para aplicação de instrumentos de utilização compulsória os imóveis localizados na Área Central e em terrenos lindeiros a eixos de transporte coletivo.

§ 3º - O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios.

Art. 3º - O Executivo notificará o proprietário do imóvel para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.



§ 1º - A notificação far-se-á:

I - 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 administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I deste parágrafo.

§ 2º - Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel em conformidade com o disposto na legislação municipal, caberá ao Executivo efetuar o cancelamento da averbação prevista no *caput* deste artigo.

Art. 4º - A partir do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o proprietário observará os seguintes prazos e condições:

I - 2 (dois) anos, contados do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, para aprovação do projeto de parcelamento do solo segundo as regras definidas no Plano Diretor do Município;

II - 1 (um) ano, contado do recebimento ou da publicação da notificação para edificar, para aprovação do projeto de edificação segundo as regras definidas no Plano Diretor do Município;

III - 2 (dois) anos, contados da emissão do alvará de urbanização ou de construção, para início das obras do empreendimento;

IV - 4 (quatro) anos, contados da emissão do alvará de urbanização ou de construção, para a conclusão das obras, seguida da obtenção da certidão de origem ou da certidão de baixa de construção;

V - 6 (seis) meses, contados do recebimento ou da publicação da notificação para utilização do imóvel ou da emissão da certidão de baixa de construção para efetivar a utilização da edificação, cabendo ao proprietário a comprovação perante o Executivo.

§ 1º - O protocolo do projeto de parcelamento ou de edificação suspende o curso dos prazos de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo, respectivamente, e, o que lhe sobejar, recomeçará a correr do primeiro dia útil seguinte ao seu indeferimento, se for o caso.

§ 2º - Os prazos de que tratam este artigo serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

§ 3º - A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 4º - Na hipótese do imóvel considerado subutilizado ou não utilizado apresentar situação de descumprimento de critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que os impeça do cumprimento do disposto no inciso V deste artigo, será concedido ao proprietário do imóvel:



I - 6 (seis) meses para apresentação de projeto de regularização do edifício;

II - 1 (um) ano para adequação da edificação aos critérios da legislação vigente.

Art. 5º - Em caso de descumprimento das condições, dos prazos ou das etapas previstos no art. 4º desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo, mediante multiplicação, a cada ano, da alíquota vigente no ano anterior por 2 (dois), durante 5 (cinco) anos, observada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º - Serão suspensas quaisquer isenções ou anistias do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 2º - Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

§ 3º - Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo no Tempo a legislação tributária vigente no Município de Belo Horizonte.

§ 4º - Configurada a hipótese de desapropriação com títulos da dívida pública, o Executivo deverá publicar decreto de desapropriação do imóvel, no prazo de 6 (seis) meses.

§ 5º - O consórcio imobiliário constitui instrumento destinado a viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio dos quais o proprietário atingido pela obrigação de parcelar, edificar ou utilizar transfere ao Município seu imóvel, e, após a realização das obras e a utilização dos imóveis, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 6º - O Executivo poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 7º - O Executivo poderá adotar programas que voltados para aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

§ 8º - Na hipótese prevista no § 5º deste artigo, o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das obras, conforme previsto na legislação federal, descontados os débitos existentes a favor do Município relativos ao imóvel.

§ 9º - Consumada a desapropriação por meio do instrumento a que se refere o § 4º deste artigo, fica o Município obrigado a dar início aos procedimentos relativos à destinação ao imóvel com a finalidade de cumprimento da função social da propriedade, de acordo com o previsto na legislação federal.

Seção III Do direito de preempção



Art. 6º - O direito de preempção será exercido pelo Executivo, observado o disposto na legislação federal:

I - nas áreas de projetos viários prioritários - PVP para atendimento das finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

II - nas áreas definidas como zonas especiais de interesse social - Zeis, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I, II, III, V e VI do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

III - nas áreas definidas como Aeis, para atendimento à finalidade prevista no inciso II, V e VI do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

IV - nas áreas destinadas a operações urbanas consorciadas, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01;

V - nos imóveis tombados, para atendimento à finalidade prevista no inciso VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 7º - A vigência do direito de preempção é de 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso desse prazo.

Art. 8º - O Executivo notificará o proprietário do imóvel sobre a aplicação do direito de preempção, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - A notificação far-se-á:

I - 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 administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I deste parágrafo.

§ 2º - O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação do direito de preempção.

Art. 9º - Na aplicação do direito de preempção, deverá ser observado o disposto no art. 27 da Lei Federal nº 10.257/01.

Seção IV

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 10 - A outorga onerosa do direito de construir - ODC será aplicada de acordo com as normas estabelecidas no Plano Diretor do Município e na legislação federal.

Parágrafo único - Regulamento disporá sobre a aquisição de potencial construtivo adicional nos processos de parcelamento vinculado.



Art. 11 - O valor integral a ser atribuído à outorga onerosa do direito de construir obedecerá à fórmula $CT = (CP - CABas) \times AT \times V$, na qual:

I - CT corresponde ao valor da contrapartida do beneficiário;

II - CP corresponde ao coeficiente de aproveitamento praticado, limitado ao C_{Amax} , ao C_{Acent} ou ao C_{Ageq} , conforme o caso.

III - CABas é o coeficiente de aproveitamento básico;

IV - AT corresponde à área do terreno, medida em metros quadrados;

V - V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

§ 1º - Para os empreendimentos incluídos no Anexo I desta Lei, será aplicado o respectivo fator de interesse social - Fis, que constituirá índice a ser multiplicado pelo resultado da equação prevista no *caput* deste artigo.

§ 2º - Para os empreendimentos incluídos em área de categoria complementar de centralidade intermediária ou de centralidade regional, será aplicado, de acordo com o Anexo II desta Lei, o respectivo fator de centralidade - Fcent, que constituirá índice a ser multiplicado pelo resultado da equação prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º - Para os empreendimentos incluídos na ADE Avenida do Contorno, será aplicado, de acordo com o Anexo III desta Lei, o respectivo fator área central - Fac, que constituirá índice a ser multiplicado pelo resultado da equação prevista no *caput* deste artigo.

§ 4º - Para os empreendimentos que obtiverem certificado de qualidade ambiental concedido ou reconhecido pelo órgão municipal competente, conforme regulamento, será aplicado fator de sustentabilidade - Fsust, que constituirá índice igual a 0,9 (nove décimos) a ser multiplicado pelo resultado da equação prevista no *caput* deste artigo.

§ 5º - Nos empreendimentos beneficiados com os descontos decorrentes da aplicação dos fatores previstos nos §§ 1º e 4º deste artigo, deve ser garantida a manutenção dos usos, das atividades ou das soluções sustentáveis que deram ensejo ao desconto, da seguinte forma:

I - em empreendimentos com até 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área líquida, a manutenção deve ser garantida por, no mínimo, 10 (dez) anos;

II - em empreendimentos com área líquida superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), a manutenção deve ser garantida por, no mínimo, 20 (vinte) anos.

§ 6º - O pagamento pela ODC poderá ocorrer à vista ou parceladamente, desde que a quitação integral ocorra até a concessão da certidão de baixa de construção da edificação, conforme dispuser o regulamento.

§ 7º - O Executivo poderá aceitar imóveis cuja aquisição seja de interesse público em dação em pagamento pela ODC.



§ 8º - O pagamento referente ao potencial construtivo proveniente da ODC utilizada em empreendimentos inseridos na ADE Avenida do Contorno poderá ser feito por meio da disponibilização de unidades habitacionais para atendimento à Política Municipal de Habitação dentro da mesma ADE.

§ 9º - O potencial construtivo adicional alienado por meio da ODC é vinculado a alvará de construção específico nas condições previstas no TCU, não podendo ser objeto de posterior transferência ou alienação.

§ 10 - A renovação do alvará de construção contempla manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional, nos limites da legislação vigente à época da renovação.

§ 11 - Na hipótese de alteração de projeto que implique não atendimento aos critérios geradores de descontos ou gratuidades de ODC previstos no TCU, o potencial construtivo adicional vinculado ao alvará de construção em função de tais critérios retornará ao EPCA, mantido o potencial construtivo adicional efetivamente pago vinculado ao alvará de construção.

§ 12 - O Executivo deve manter registro das ODCs, do qual conste os imóveis receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos recebidos.

§ 13 - O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 12 - O Executivo poderá exigir, no processo de aprovação de edificações que envolvam prestação de contrapartida relativa à concessão de potencial construtivo adicional, caução suficiente para satisfazer as obrigações decorrentes do acréscimo de área construída.

Parágrafo único - A pessoa física ou jurídica responsável por edificação que tenha feito uso de potencial construtivo adicional ou de descontos decorrentes de aplicação de fatores sobre o valor da outorga onerosa do direito de construir, em caso de desvirtuamento das finalidades que ensejaram a concessão desses benefícios, fica sujeita:

I - à cassação das licenças urbanísticas e das certidões de conformidade ou regularidade urbanística que tenha obtido;

II - ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) potencial construtivo adicional acrescido à edificação, em metros quadrados, multiplicado pelo valor do metro quadrado de terreno definido com base na Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do ITBI, sem prejuízo do recolhimento do valor referente aos acréscimos de área construída obtidos em função dos benefícios concedidos no cálculo do potencial construtivo e sobre o valor da outorga onerosa do direito de construir previstos nesta Lei;

III - à demolição da área construída excedente, em caso de impossibilidade de regularização do acréscimo.

Seção V
Da transferência do direito de construir



Art. 13 - O cálculo do potencial construtivo proveniente do imóvel gerador é feito pela fórmula $UTDC = AT (m^2) \times VG (reais/m^2) / R\$1.000,00$, na qual:

I - UTDCs correspondem às unidades de transferência do direito de construir;

II - AT corresponde ao saldo da área líquida transferível, calculado com base no valor do CABas;

III - VG corresponde ao valor do metro quadrado do terreno do imóvel gerador, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

Parágrafo único - Para os imóveis geradores necessários ao atendimento a interesse cultural, ao valor do CABas deverá ser aplicado fator de interesse cultural, equivalente à multiplicação por 2 (dois).

Art. 14 - O cálculo do potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel receptor é feito pela fórmula $UTDC = AR(m^2) \times VR (reais/m^2) / R\$1.000,00$, na qual:

I - UTDCs são as unidades de transferência do direito de construir;

II - AR corresponde à área líquida adicional a ser edificada;

III - VR corresponde ao valor do metro quadrado do terreno do imóvel receptor, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

§ 1º - Consumada a TDC em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

§ 2º - O Executivo deve manter registro das TDCs ocorridas, do qual conste os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

§ 3º - O imóvel gerador, consumada a transferência, pode ser receptor de TDC para repor o potencial construtivo transferido, desde que sejam mantidas as características do imóvel que o levaram a ser classificado como gerador de TDC.

Seção VI Disposições finais

Art. 15 - Os procedimentos para a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei serão objeto de regulamento.

Art. 16 - Aplica-se a esta Lei, no que couber, as normas contidas no Plano Diretor do Município.

Art. 17 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Seção VII
Disposições transitórias

Art. 1º - O pagamento referente ao potencial construtivo adicional obtido por meio da outorga onerosa do direito de construir deverá observar os seguintes descontos ao longo do tempo, contados a partir da entrada em vigor desta lei:

I - 50% (cinquenta por cento) de desconto no primeiro ano;

II - 30% (trinta por cento) de desconto no segundo ano;

III - 20% (vinte por cento) de desconto no terceiro ano;

IV - pagamento integral a partir do quarto ano.

Parágrafo único - A aplicação dos descontos previstos no *caput* deste artigo dar-se-á sobre o valor final a ser pago para cada empreendimento, ficando o valor mínimo a ser pago limitado a 45% (quarenta e cinco por cento) do valor integral previsto nesta Lei.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2015

Marcio Araujo de Lacerda
Prefeito de Belo Horizonte

ANEXO I - FATOR DE INTERESSE SOCIAL - Fis	
Uso de interesse social	FIS
Empreendimento habitacional de interesse social de iniciativa do Poder Público	0,0
Habitação de Interesse Social 1 – HIS-1	0,0
Empreendimento habitacional de interesse social inserido em AEIS-I ou AEIS-II de Interesse Ambiental.	0,0
Habitação de Interesse Social 2 – HIS-2	0,5
Equipamentos públicos: hospitais, policlínicas, posto de vacinação, posto de saúde, escolas, creches, escolas superiores, centros de formação profissional, unidades administrativas do Poder Público, bibliotecas, museus, centros culturais, centros de convenções e demais equipamentos de cultura, esporte, lazer, segurança e assistência social.	0,0
Equipamentos privados de interesse público: 1) hospitais; 2) estabelecimentos culturais destinados, exclusivamente, a cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas e museus; 3) estabelecimentos destinados exclusivamente a sindicatos e associações; 4) estabelecimentos destinados exclusivamente a entidades de assistência e promoção social, admitida sua vinculação a organizações religiosas.	0,0
Equipamentos privados de interesse público: clínicas, escolas, creches, escolas superiores, faculdades, universidades, centros de formação profissional, centros culturais, centros de convenção e demais equipamentos de cultura, esporte e lazer.	0,5

ANEXO IIA - FATOR DE CENTRALIDADE - Fcent¹			
Para centralidade intermediária			
Área do terreno	Uso misto qualificado, com fachada ativa	Uso misto qualificado², sem fachada ativa	Uso não residencial, com fachada ativa
>= 500 e < 1.000 m ²	0,6	0,85	0,9
>= 1.000 e < 2.000 m ²	0,6	0,75	0,85
>= 2.000 e < 5.000 m ²	0,55	0,7	0,8
>= 5.000 m ²	0,5	0,65	0,75

¹ Aplica-se aos terrenos com área menor que 1000m² o Fcent referente aos terrenos com área >= 1.000 e < 2.000 m², desde que garantida a destinação de área de fruição pública com área mínima de 150 m².

ANEXO IIB - FATOR DE CENTRALIDADE - Fcent¹			
Para centralidade regional			
Área do terreno	Uso misto qualificado, com fachada ativa	Uso misto qualificado, sem fachada ativa	Uso não residencial, com fachada ativa
>= 750 e < 1.000 m ²	0,6	0,85	0,9
>= 1.000 e < 2.000 m ²	0,6	0,75	0,85
>= 2.000 e < 5.000 m ²	0,55	0,7	0,8
>= 5.000 m ²	0,5	0,65	0,75

¹ Aplica-se aos terrenos com área menor que 1000m² o Fcent referente aos terrenos com área >= 1.000 e < 2.000 m², desde que garantida a destinação de área de fruição pública com área mínima de 200 m².

PL 1750115

DIRLEG
FL.
084

ANEXO III - FATOR ÁREA CENTRAL - Fac¹

Área do terreno	Uso misto qualificado, com fachada ativa	Uso misto qualificado, sem fachada ativa	Uso residencial
≥ 750 e < 1.000 m ²	0,6	0,9	0,85
≥ 1.000 e < 2.000 m ²	0,6	0,85	0,75
≥ 2.000 e < 5.000 m ²	0,55	0,8	0,7
≥ 5.000 m ²	0,5	0,75	0,65

¹ Aplica-se aos terrenos com área menor que 1000m² o F_{cent} referente aos terrenos com área ≥ 1.000 e < 2.000 m², desde que garantida a destinação de área de fruição pública com área mínima de 200 m².

PL 1750/15



DIRLEG	FL.
<i>WJ</i>	093

ANEXO IV – PENALIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	NOTIFICAÇÃO PRÉVIA	PRAZO PARA ATENDIMENTO E CORREÇÃO	APLICAÇÃO DE MULTA			OUTRAS PENALIDADES
					DETALHAMENTO	VALOR (R\$)	PERIODICIDADE	
1	Não apresentação ao Município de cópia do instrumento público de alienação do imóvel, caso incida sobre o mesmo o direito de preempção.	Art. 6º	não	--	--	0,5% do valor do imóvel	diária	--
2	Desvirtuamento das áreas vinculadas a uso, condições de funcionamento ou atividade específica, conforme projeto aprovado.	Art. 11	sim	30 dias	--	500	diária	Previstas no art. 12
3	Inadimplência no pagamento da ODC	Art. 11	não	--	--	1% do valor referente a ser pago	30 dias	Embargo de obra e cassação do alvará de construção na 1ª reincidência.
4	Não utilização de potencial construtivo adicional vinculado ao alvará de construção de forma não onerosa	Art. 11	sim	validade do alvará de construção	--	1% do valor referente ao potencial construtivo vinculado ao alvará de construção de forma não onerosa	--	Não concessão da certidão de baixa de construção

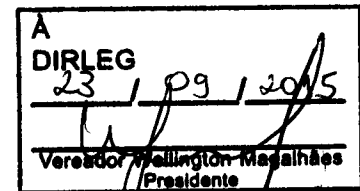
PL 1750115



MENSAGEM Nº 45

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2015

Senhor Presidente,



Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa, para que sejam submetidos à apreciação de Vossa Excelência e de seus ilustres pares o incluso Projeto de Lei que "*Regulamenta a aplicação dos instrumentos de política urbana no Município de Belo Horizonte.*"

O Projeto de Lei que por ora é apresentado à análise dos nobres Vereadores apresenta vínculo estreito com o Projeto de Lei do novo Plano Diretor de Belo Horizonte – também apresentado na presente data – tendo seu conteúdo sido objeto de discussão com a sociedade no processo participativo da IV Conferência Municipal de Política Urbana.

O debate acerca dos instrumentos de política urbana permeou todos os assuntos tratados na IV Conferência, tendo resultado no presente documento, de caráter complementar, porém fundamental à implementação do novo Plano Diretor. O documento em questão, destaque-se, foi concebido para servir não apenas como uma carta de intenções de planejamento urbano, mas como um instrumento de gestão cotidiana da cidade. Desse modo, não apenas cumpre-se a exigência prevista no Estatuto da Cidade, relativa à necessidade de lei municipal específica para o tratamento de temas como o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios e a outorga onerosa do direito de construir, mas garante-se a disponibilidade dos instrumentos necessários à efetivação dos princípios e objetivos do Plano Diretor.

Pelo exposto, certo de que o Projeto de Lei em comento receberá dessa Egrégia Câmara o seu fundamental apoio, submeto-o à sua apreciação e subscrevo-me renovando protestos de elevado apreço.

Marcio Araujo de Lacerda
Prefeito de Belo Horizonte

Excelentíssimo Senhor
Vereador Wellington Magalhães
Presidente da Câmara Municipal da
CAPITAL