

**SUBEMENDA SUBSTITUTIVA Nº 3 À EMENDA Nº 7 DO
PL Nº 1750/2015**

Dá nova redação ao art. 11 do Substitutivo-Emenda nº 7 do PL nº 1750/2015, nos seguintes termos:

“Art. 11 – O valor 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 CAMax, ao CAcent ou ao CAgeq, 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 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.

§ 4º - Nos empreendimentos beneficiados com os descontos decorrentes da aplicação dos fatores previstos nos §§ 1º e 3º 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.

§ 5º - O pagamento pela ODC será devido a partir da aprovação do projeto arquitetônico e poderá ocorrer à vista ou parceladamente, em até 30 (trinta) meses.

§ 6º - A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de certidão de baixa de construção da edificação.

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

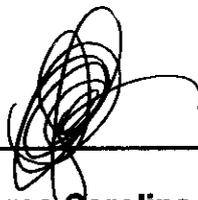
§ 8º - O pagamento referente ao potencial construtivo proveniente da ODC utilizada em empreendimentos inseridos na ADE Avenida do Contorno poderá ser feito por meio da disponibilização de unidades habitacionais para atendimento à Política Municipal de Habitação dentro da mesma ADE.

§ 9º - Na hipótese prevista no art. 417 do Plano Diretor, a contrapartida devida pelo fechamento da varanda corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do resultado da multiplicação da área da varanda pelo valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

§ 10 - O Executivo deverá manter registro das ODC's, do qual constem os imóveis receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos recebidos.

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

Belo Horizonte, 02 de março de 2017.



Áurea Carolina
Vereadora da Câmara Municipal de Belo Horizonte

Justificativa:

A Subemenda concede nova redação ao art. 11 do substitutivo do PL 1750/2015 apresentado pelo Executivo. Apresenta duas alterações: a primeira diz respeito à fórmula da outorga onerosa do direito de construir (ODC) e a segunda se refere à supressão do fator de redução do valor da contrapartida da outorga advinda da construção na Área de Diretrizes Especiais (ADE) da Avenida do Contorno.

Em relação à fórmula da ODC, a subemenda propõe a fórmula aprovada pela IV Conferência Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte em 2014, que é similar à fórmula já praticada pela Municipalidade, por meio do art. 14-E da Lei nº 7.166/96. Esta fórmula foi também a apresentada pela primeira versão do PL 1750/2015. Contudo, sem explicitar as razões e os fundamentos, o Executivo, ao apresentar o Substitutivo, modificou a fórmula da outorga em prejuízo da função social da cidade e do bem-estar das cidadãs e dos cidadãos belo-horizontinos. A nova fórmula apresentada pelo Executivo estimulará, de forma excessiva, a verticalização em toda a cidade e aumentará sobremaneira os benefícios econômicos dos grandes empreendedores em prejuízo dos pequenos empreendedores, violando o princípio da equidade no tratamento das pessoas e reduzindo o potencial arrecadatório do instrumento da política urbana.

Ressalte-se que a ODC é um instrumento que precisa ser aplicado com cuidado e cautela, na medida em que concede autorização para construir além do coeficiente determinado para cada zona da cidade, por meio de contrapartida a ser paga ao Poder Público. A verticalização da cidade implica uma série de consequências negativas ao funcionamento urbano relacionadas ao adensamento populacional e comercial e ligadas a questões ambientais que diminuem o bem-estar dos cidadãos e das cidadãs. Nesse sentido, pode significar sérias violações ao direito às cidades sustentáveis e pode gerar séria deterioração das áreas urbanizadas, nos termos do art. 2º do Estatuto da Cidade. Em função disso, o mínimo a ser exigido é uma contrapartida razoável que garanta recursos para investimentos na cidade, não devendo ser estimulada em todas as zonas da

cidade. Pelo contrário, deve ser fomentada apenas em áreas nas quais seja possível adensar e que este seja o interesse da população da cidade.

Na nova fórmula proposta pelo Substitutivo, o Coeficiente praticado pelo empreendedor aparece como denominador da fórmula da outorga, o que gera duas consequências imediatas: (1) diminuição radical da contrapartida, o que significa um intenso estímulo à verticalização em toda a cidade e uma redução drástica do potencial arrecadatório do instituto; (2) injustiças sociais/fiscais em relação aos pequenos empreendedores, na medida em que os empreendedores que mais constroem e verticalizam, menos pagam proporcionalmente pela outorga. Assim, os pequenos empreendedores pagam relativamente mais caro do que os grandes empreendedores.

No mesmo sentido, a segunda alteração que a subemenda propõe é a supressão do fator de redução para a outorga na área central, na ADE Avenida do Contorno. Na prática, o PL concede desconto para o empreendedor que pretenda verticalizar dentro da área da Av. do Contorno. Com isso, o Substitutivo acaba por estimular, por meio da regulamentação do instrumento, a verticalização do centro da cidade, sem atenção à possibilidade de deterioração dessas áreas urbanas. Em relação aos fatores redutores, é interessante um incentivo que leve em conta o planejamento por área/zonamento, a exemplo do fator das centralidades (art. 11, § 2º do Substitutivo), a partir do qual se estimula o adensamento e a urbanização em outras áreas e corredores da cidade. Vale dizer que a fórmula da outorga apresentada cumulada com o fator redutor da ADE Avenida do Contorno resulta em uma redução drástica na contrapartida do empreendedor, justamente no local onde esta seria mais expressiva e onde se situam os maiores interesses do mercado imobiliário.

AVULSOS DISTRIBUÍDOS
Em 09/03/2012
Responsável pela distribuição