

EMENDA DE RELATOR Nº 350

Dispõe sobre o desenvolvimento Urbano de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre – PDDUA, e dá outras providências.

- Altera a redação do caput do art. 82, exclui os §§ do art. 82 e inclui os arts. 82 –A a 82-F e seus respectivos parágrafos no Projeto de Lei nº 008/07, conforme segue:

Art. 82. As Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária – AUOPs – são os locais da Área de Ocupação Intensiva identificados como imóveis urbanos destinados a ocupação prioritária, visando a adequação de seu aproveitamento e ao cumprimento da função social da propriedade e serão regulamentadas mediante lei municipal específica, observado o disposto no artigo 82-A a 82-F, desta lei.

Art. 82-A. Lei Municipal específica poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º- Considera-se subutilizado o imóvel:

I- cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

§ 2º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório do registro de imóveis.

§ 3º - A notificação far-se-á:

I- por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, 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 pelo inciso I.

§ 4º- Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I- um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II- dois anos, a partir da aprovação do projeto para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º- Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo;

Art. 82-B. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior a data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo anterior, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 82-C. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do Art. 82-A, e § 4º desta lei, proceder-se-á na aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º- O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixada por lei específica, sendo que não poderá exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 % (quinze por cento).

§ 2º- Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no Art. 82-D.

Art. 82-D. Decorrido cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, poderá o Município proceder na desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados juros legais de 6% (seis por cento) ao ano e indenização pelo valor da base de cálculo do IPTU, descontado o valor incorporado em função de obras realizadas pelo poder público após notificação ao proprietário da necessidade do seu devido aproveitamento.

Art. 82- E- Os imóveis notificados para promoção do parcelamento do solo ou edificação compulsórios destinar-se-ão, preferencialmente, a empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou geração de postos de trabalho, podendo, para tanto, o Município combinar o gravame de AEIS III sobre os imóveis notificados das AUOPs.

§ 1º As Regiões de Gestão de Planejamento poderão indicar as AUOPs para análise e deliberação do SMGP.

Art. 82- F É facultado ao município utilizar o instrumento do consórcio imobiliário, previsto no art. 99, para fins de atendimento da função social da propriedade de gleba inserida nos limites das AUOPs e cujo proprietário tenha sido notificado para fins de parcelamento ou edificação compulsórios.

JUSTIFICATIVA

De todos os instrumentos da Política Urbana que o EC oferece ao legislador municipal, o Projeto do Governo elegeu estes 12 que foram listados no artigo 49, incluindo, por força do EC, os incisos VIII a XII. Uma das ferramentas específicas que trata o artigo 5º. Do Estatuto e a própria Constituição Federal no seu artigo 182 e parágrafos, o legislador municipal preferiu inseri-lo no capítulo VII, subseção II, que trata das Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária- AUOP's.

No artigo 82 foi inserido, em seu inciso I, o parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano. As AUOP's, conforme conceito do artigo 82 são os

locais de Área de Ocupação Intensiva identificada como imóveis urbanos destinados a ocupação prioritária.

No Capítulo I, que trata das Áreas de Ocupação Intensiva e da Área de Ocupação Rarefeita, no artigo 27, parágrafo primeiro o projeto define o que é a AOI: Área de Ocupação Intensiva (AOI): é a área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização e abrange: I- a área urbana continua com os limites definidos na planta do ANEXO 1.1.

Com relação ao inciso II, do art. 27, ele estipula as AOI, em áreas de Núcleos Intensivos isolados da malha urbana contínua.

O domínio destas Unidades de Estruturação Urbana é necessário para que se possam aquilatar as condições em que o instrumento será utilizado. Porém, como se nota, a questão está diretamente relacionada com a temática do MODELO ESPACIAL.

Voltando a análise do texto do governo, conforme permissão contida no parágrafo 2º do mesmo artigo 82 as Regiões de Gestão do Planejamento poderão indicar as AUOP's para análise e deliberação do SMGP.

Mesmo dependendo de lei específica, conforme o caput do art. 82 entende-se pela importância da ferramenta, que ela deveria ter um destaque especial no conjunto do plano diretor sendo incluída como ferramenta de Política Urbana. Pois, as deliberações originadas das Regiões de Gestão do Planejamento é que indicarão a constituição das AUOP's ao SMGP para deliberação.

Assim, qualquer área do município, desde que preencha o requisito de Área de Ocupação Intensiva, poderá sofrer as restrições do Art. 5º. Do EC, no que concerne a sua aplicação e incidência, dentro dos limites previstos no art. 27.

Neste sentido, o plano apresentado pelo governo, mesmo sendo um cheque em branco, é mais ousado, apenas as decisões de ajustes e alterações ficam a critério do SMGP não tendo a população qualquer ingerência sobre a aplicação desta ferramenta, nem tão pouco, os proprietários de imóveis que podem ser surpreendidos com este gravame.

A Lei Específica deverá indicar as áreas em que se utilizarão este instrumento, porém, até que a lei o faça todos os imóveis que estão nestes limites poderão ser objetos deste instrumento.

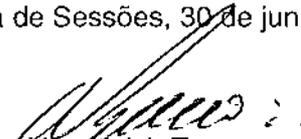
Para completar a aplicação deste instrumento o artigo 82, Parágrafo 3º. Faculta ao município utilizar o CONSÓRCIO IMOBILIÁRIOS de glebas inseridas nos limites das AUOP' S.

Aqui o plano começa a ter sua aplicação espalhada em todos os elementos, fazendo realmente uma integração entre todas as áreas.

O Consórcio Imobiliário foi introduzido no artigo 99 do Plano no Capítulo X. O legislador tratou de não aprofundar o instituto, e tão pouco a sua regulamentação foi prevista. Apenas noticiou que existe o Consórcio, até por tê-lo incluído nos instrumentos urbanísticos de intervenção no solo.

Contudo, a presente proposta de emenda pretende fazer a correta adequação do instrumento de acordo com a Lei Federal, para melhor atendê-la, dando o devido destaque a este importante instrumento.

Sala de Sessões, 30 de junho de 2009.



Ver. Nelcir Tessaro
Relator Temática II