

5.6.



NOTA TÉCNICA Nº 4130734/2022

ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE TRÊS CORAÇÕES E A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Referência: PA – Situação sem caráter Investigativo nº MPMG – 0693.22.000149-1 / PAAF 0024.22.019635-6 / Processo SEI CEPJHU nº 19.16.2167.0145946/2022-61

Assunto: Lei Complementar nº 558/2021.

1. OBJETO

Trata-se de análise técnica da Lei Complementar nº 558/2021, que promove alterações na Lei Complementar nº 523/2019, do município de Três Corações.

2. ANÁLISE

LEI COMPLEMENTAR Nº 558/2021

Ementa: Altera dispositivos e o Anexo 3 – COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO (CA) BÁSICOS E MÁXIMOS da Lei Complementar nº 523, de 5 de novembro de 2019, que “Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Três Corações/MG – PDDUA revisado e dá outras providências.

ALTERAÇÕES

A Lei Complementar nº 523/2019 prevê, no artigo 121, a utilização do instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir:

Art. 121. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo e demais parâmetros urbanísticos, mediante contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário.

A fórmula de cálculo da contrapartida referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir foi definida no artigo 122, nos seguintes termos:

Art. 122. A contrapartida financeira de que trata o artigo anterior corresponde a parte da valorização fundiária estimada em razão da possibilidade de se construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, devendo ser calculada por meio da seguinte fórmula:

$$VC = ACE / CABásico \times VT \times FR$$

Onde:

- a) VC = Valor da Contrapartida;
- b) ACE = Área Construída Excedente, aquela que excede o limite admitido pelo CABásico, de acordo com o projeto licenciado;
- c) CABásico é o Coeficiente de Aproveitamento Básico definido no Anexo 3 desta Lei Complementar;
- d) VT é o valor estimado do m2 do terreno, de acordo com a Planta de Valores Genéricos do Município;
- e) FR é o fator de recuperação pública da valorização fundiária estimada.

§1º O fator FR será de 0,1 no primeiro ano de aplicação da OODC, de 0,2 no segundo ano e assim sucessivamente até atingir 0,5, correspondendo a 50% (cinquenta por cento) da valorização fundiária estimada, no quinto ano de aplicação do instrumento.

§2º Aplicação da OODC terá início no primeiro dia útil do ano subsequente ao do início da vigência desta Lei Complementar.

§3º Por decisão fundamentada do órgão responsável pelo planejamento urbano, ouvido o COMDUR, a possibilidade de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico 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 cultural ou do meio ambiente.

O artigo 1º do artigo 122 da Lei Complementar nº 558/2021 alterou o parágrafo 1º acima reproduzido, que passou à seguinte redação:

§1º O fator FR será de 0,1 (zero vírgula um).

O artigo 2º da Lei Complementar nº 558/2021 alterou o artigo 124 da Lei Complementar nº 523/2019, nos seguintes termos:

Lei Complementar nº 523/2019	Lei Complementar nº 558/2021
Art. 124. São isentos do pagamento da OODC os seguintes casos: I - Edificações residenciais uni ou bifamiliares; II - Edificações residenciais de até 4 (quatro) pavimentos em terrenos com área igual ou menor que 450 m ² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados); III - Unidades de habitação de interesse social; IV - Edificações públicas.	Art. 124. São isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir os seguintes casos: I - edificações de até 4 (quatro) pavimentos; II - unidades de habitação de interesse social; III - edificações públicas; IV - equipamentos de interesse do Poder Público, como Hospitais, Teatros, Universidades, Escolas, mediante análise prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e aprovação do Chefe do Poder Executivo Municipal, justificado o interesse coletivo.

O Anexo 3 da Lei Complementar nº 523/2019 estabelece os Coeficientes de Aproveitamento Básicos (CA Básico) e Máximos (CA Máximo), a saber:

Zonas Urbana	CA Básico	CA Máximo				
		Via Arterial Primária	Via Arterial Secundária	Via Coletora Primária	Via Coletora Secundária	Via Local
Zona Central	1	3	3	2	2	-
Zona de Qualificação da Estrutura Urbana	1	3	3	2	-	-
Zona de Adensamento 1	1*	4	4	3	3	-
Zona de Adensamento 2	1*	4	4	3	3	-
Zona de Baixa Densidade	0,2	-	-	-	-	-
Zona de Expansão Urbana	1	-	-	-	-	-
Zona de Especial Interesse Institucional	1	-	-	-	-	-
Zona de Especial Interesse Social	A ser definido no projeto de ocupação e/ou regularização urbanística e/ou fundiária					
Zona Industrial	1	-	-	-	-	-
APAS Centro Histórico	1	2	2	2	2	2

O artigo 3º da Lei Complementar nº 558/2021 alterou para 2 o valor do Coeficiente Básico das Zonas de Adensamento 1 e 2.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento urbanístico previsto no artigo 28 Estatuto da Cidade:

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

De acordo com o artigo 30 da referida lei, a contrapartida do beneficiário, a fórmula de cálculo para a cobrança e os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga poderão ser definidos em lei específica.

O extinto Ministério das Cidades publicou, em 2011, uma coleção de Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Segundo o volume 1, referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir (disponível em <https://www.caubr.gov.br/wp#content/uploads/2017/10/CAPACIDADES1.pdf>), a ideia que fundamenta o instrumento da OODC é a de Solo Criado, segundo a qual, quando uma construção implicar em área maior do que a área do terreno, haveria a criação de solo. Assim, a adoção de um coeficiente de aproveitamento único, de preferência unitário, para todos os zoneamentos impediria uma valorização diferenciada dos terrenos. Segundo o documento, os objetivos principais da OODC seriam a regulação do mercado imobiliário, com o controle da especulação fundiária e a complementação do financiamento urbano, uma vez que o pagamento pela área excedente viria compensar o município pela utilização diferenciada da infraestrutura urbana.

Nesse sentido, a Lei Complementar nº 523/2019 se apresentava coerente com os objetivos do instrumento, pois estabelecia um Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 para praticamente todos os zoneamentos.

Embora a definição de coeficientes diferenciados para as Zonas de Adensamento 1 e 2 não contrarie diretamente o Estatuto da Cidade (art. 28, § 2º), observa-se que a alteração dos coeficientes básicos das Zonas de Adensamento 1 e 2 gera a valorização diferenciada dos terrenos inseridos nessas zonas, que adquirem maior valor no mercado imobiliário. As demais alterações também não contrariam o Estatuto da Cidade, embora interfiram na questão do financiamento urbano, pois a alteração da fórmula, com a fixação do fator em 0,1 e a definição de outras situações de isenção do pagamento da OODC diminuem a arrecadação. Ademais, a

falta de atualização do Cadastro Técnico Multifinalitário corrobora para a definição de baixos valores para as contrapartidas.

Destaca-se que, embora o Município tenha autonomia para a regulamentação da OODC, todas as questões relacionadas ao desenvolvimento urbano devem ser precedidas de estudos técnicos e de efetiva participação da população, em garantia à diretriz do inciso II do artigo 2º do Estatuto da Cidade. Ademais, por se tratar de alteração do Plano Diretor, é necessário a observância dos artigos 2º ao 4º da Resolução Recomendada nº83/2009, que garante a participação popular nos moldes da Resolução nº 25/2005 e parágrafo 4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade.

Através do Ofício nº 020/2022/SEPLAN/ahs/PMTC, o Município esclareceu que foram atendidos os artigos 4º e 8º da Resolução 25/2008 e apresentou documentos indicando a divulgação da audiência pública realizada em 04 de agosto de 2021, de forma virtual, como forma de prevenção da COVID 19. A reunião foi gravada e disponibilizada, com a ata, no site: <http://www.trescoracoes.mg.gov.br/index.php/not%C3%Adcias/18899-discussao-sobre-a-alteracao-da-lc-523-2019>.

Entende-se, entretanto, que se trata de situação de grande complexidade, que deveria ser discutida de forma mais ampla com a sociedade e não se restringir a apenas uma reunião, feita de forma virtual.

Sendo essas as considerações ora pertinentes a este setor técnico, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos.

Belo Horizonte, 14 de setembro de 2022.

Sílvia Couto Monteiro de Moura

Arquiteta e Urbanista

