

Continuação

objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

- Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:
- I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - II – regularização fundiária;
 - III – constituição de reserva fundiária;
 - IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - VI – criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
 - VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
 - VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- Art. 73. Serão definidos em Lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção.
- § 1º A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 05 anos.

§ 2º Leis específicas também poderão indicar imóveis ou áreas sujeitas ao direito de preempção.

Art. 74. A Prefeitura dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

- § 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Prefeitura em até 30 dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.
- § 2º A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:
- I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
 - II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
 - III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
 - IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.
- Art. 75. Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo anterior, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

- § 1º A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel conterá a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.
- § 2º A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.
- § 3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação da Prefeitura, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.
- § 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.
- Art. 76. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:
- I – anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;
 - II – imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.
- § 1º Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.
- § 2º Outras sanções pelo descumprimento das normas relativas ao direito de preempção poderão ser estabelecidas em Lei.

Seção VIII
Da Arrecadação de Bens Abandonados

- Art. 77. O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após 03 anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece a legislação federal.
- § 1º Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:
- I – o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;
 - II – o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
 - III – não estiver na posse de outrem;
 - IV – cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.
- § 2º A Prefeitura deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, nos termos estabelecidos pelo regulamento, cabendo ao Poder Executivo:
- I – tomar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se desde o início o direito ao contraditório e à ampla defesa;
 - II – adotar as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Serviço Registrário Imobiliário, bem como para sua destinação às finalidades previstas nesta Lei.
- Art. 78. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pela Administração, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.
- Parágrafo único. Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para a aquisição de terrenos e glebas.
- Art. 79. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel em cujos atos de posse tenham cessado.
- § 1º Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, a Prefeitura deverá:
- I – abrir processo administrativo que deverá conter os seguintes documentos:
 - a) requerimento ou denúncia que motivou a diligência;
 - b) certidão imobiliária atualizada;
 - c) certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;
 - d) outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver;
 - e) cópias de ao menos 3 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou àquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária;
 - II – realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;

- III – confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.

CAPÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DO DIREITO DE CONSTRUIR
Seção I
Do Direito de Superfície

- Art. 80. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.
- Art. 81. O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta Lei, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas.

Seção II
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Art. 82. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial adicional de construção mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos art. 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.
- Art. 83. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.
- § 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico.
 - § 2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:
 - I – o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um) estabelecido no Quadro 2 desta Lei para a Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano;
 - II – o coeficiente de aproveitamento básico 0,3 (zero vírgula três) estabelecido no Quadro 2 desta Lei para a Macrozona de Proteção e Recuperação do Ambiente Natural;
 - III – o coeficiente de aproveitamento máximo fixado pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
 - IV – o coeficiente de aproveitamento máximo fixado nas Leis de operações urbanas em vigor;
 - § 3º Leis específicas que criarem novas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Especial Interesse Urbanístico poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta Lei, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico 1 (um).
 - § 4º Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir os edifícios públicos e empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda classificada, de acordo com legislação específica.

- § 5º A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá redefinir os fatores de interesse social do quadro 03 da presente Lei podendo prever tratamento diferenciado para hospitais e instituições de ensino privadas.
- Art. 84. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial adicional de construção será calculada segundo a seguinte equação:
- $C = (AEC \text{ projetada} - AEC \text{ básica}) \times 0,25 \times V \times F_s \times F_p$, onde:
- C – contrapartida financeira total;
 - V – valor em R\$/m² do Custo Unitário Básico (CUB) para o projeto, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

- Fs – fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 3 anexo;
 - Fp – fator de planejamento a ser definido pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.
- § 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adicional adquirido.
- § 2º A AEC projetada deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo.
 - § 3º A AEC básica deverá observar o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento básico.
 - § 4º Em caso de não cumprimento da destinação ou do tamanho da unidade que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.
 - § 5º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.
 - § 6º O valor V tomará como base os valores do Custo Unitário Básico (CUB) de R8-N para projetos residenciais e CSL8-N para projetos não residenciais, com padrão de acabamento normal.
 - § 7º Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas Leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor.
 - § 8º Até a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, o potencial construtivo adicional será definido pelo aproveitamento resultante da aplicação dos limites máximos dos parâmetros urbanísticos estabelecidos da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente.
- Art. 85. Lei específica poderá estabelecer fator de redução da contrapartida financeira à outorga onerosa para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:
- I – o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;
 - II – a utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;
 - III – o uso racional e o reuso da água;
 - IV – a utilização de materiais de construção sustentáveis.
- Art. 86. Os fatores de planejamento poderão ser revistos a cada 04 anos por meio de Lei específica.
- Parágrafo único. A revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo poderá estabelecer fatores de planejamento para incentivar tipologias urbanas e ambientais desejáveis e de acordo com as diretrizes previstas nesta Lei.

Seção III
Da Transferência do Direito de Construir

- Art. 87. A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade e disciplinada em Lei Municipal, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor.
- Art. 88. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:
- I – a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;
 - II – a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;
 - III – a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano;
 - IV – a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEIA, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação do Ambiente Urbano, que atendam os parâmetros estabelecidos na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
 - V – programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
 - VI – programas de provisão de Habitação de Interesse Social.