

LEI COMPLEMENTAR Nº 850, DE 17 DE ABRIL DE 2019.

Dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir no Município de Porto Alegre, cria o Fundo Municipal de Gestão de Território, altera o inc. VII do art. 2º e inclui inc. XII no art. 6º da Lei Complementar nº 612, de 19 de fevereiro de 2009, e revoga as Leis Complementares nº 315, de 06 de janeiro de 1994, e nº 644, de 2 de julho de 2010.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere o inciso II do artigo 94 da Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A outorga onerosa do direito de construir, prevista no art. 28 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e alterações posteriores, é um instrumento urbanístico que terá como objetivos gerais:

I – utilizar a plena infraestrutura urbana disponível, permitindo, assim, densificação populacional em regiões da Cidade melhor atendidas com redes de serviço, saneamento e equipamentos públicos;

II – evitar o adensamento populacional incompatível com a estrutura urbana existente;

III – implementar e melhorar a infraestrutura existente de modo a permitir um adensamento compatível com as necessidades da Cidade;

IV – buscar o ordenamento e o direcionamento da expansão urbana, constituição de reserva fundiária, visando à regularização fundiária e à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

V – propiciar a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, a criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, a implantação de equipamentos públicos urbanos, comunitários e o desenvolvimento e a implementação de planos, programas, ações, projetos previstos nos incs. I a VIII do art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores; e

VI – auxiliar e incentivar as políticas públicas voltadas ao planejamento e desenvolvimento da política urbana do Município de Porto Alegre.

Art. 2º A outorga onerosa do direito de construir é definida no Município de Porto Alegre como a permissão do Poder Público ao beneficiário para fins de construção na Área Urbana acima do índice de aproveitamento básico, utilizando-se dos estoques construtivos públicos denominados Solo Criado, variável de acordo com cada região da Cidade.

Art. 3º Qualquer aumento do potencial construtivo da Cidade, seja por incorporação de novas áreas à área urbana de ocupação intensiva ou por aumento da capacidade de edificação, dar-se-á na forma de Solo Criado, Transferência de Potencial Construtivo ou Índice Construtivo.

Art. 4º O incremento da capacidade de edificação por meio do Solo Criado será mantido pelo Poder Público na forma de Estoques Construtivos, os quais poderão ser alienados por meio da outorga onerosa do direito de construir, nos moldes já estabelecidos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), sendo considerados:

I – Solo Criado Não Adensável as áreas incentivadas e complementares à atividade principal e com área construída que não cause impacto nos equipamentos, disponíveis em todas as Unidades Estruturação Urbana (UEUs);

II – Solo Criado de Pequeno Adensamento aquele com área de 0 (zero) até 300m² (trezentos metros quadrados), correspondendo a áreas adensáveis em quantidades que não causem impacto significativo nos equipamentos e na paisagem urbana, disponíveis em todas as UEUs;

III – Solo Criado de Médio Adensamento aquele com área de 300m² (trezentos metros quadrados) até 1.000m² (mil metros quadrados), correspondendo a áreas adensáveis em quantidades que causem baixo impacto nos equipamentos e na paisagem urbana, disponíveis nas UEUs e nos quarteirões liberados para adensamento pelo sistema de monitoramento da densificação; e

IV – Solo Criado de Grande Adensamento aquele com área de mais de 1.000m² (mil metros quadrados), correspondendo a áreas adensáveis que podem causar impacto nos equipamentos e na paisagem urbana, disponíveis nas UEUs e nos quarteirões liberados para adensamento pelo sistema de monitoramento da densificação, adquirido mediante licitação e aprovação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) para verificação dos impactos na infraestrutura e paisagem urbana.

§ 1º Com o fim de possibilitar o rápido e melhor aproveitamento da infraestrutura e dos equipamentos públicos, de acordo com o planejamento urbano do Município de Porto Alegre, o Solo Criado referido nos incs. I e II do *caput* deste artigo será adquirido de forma direta pelo interessado, sem licitação, formalizada por meio de contrato de alienação, regulado por decreto.

§ 2º O Solo Criado referido no inc. III do *caput* deste artigo poderá ser adquirido de forma direta, sem licitação, formalizada por meio de contrato de alienação, quando da aprovação do projeto arquitetônico, bem como de forma antecipada, por meio de leilão.

§ 3º Quando a venda do Solo Criado a que se refere o inc. III do *caput* deste artigo se der de forma direta, por se tratar de estoque limitado, deverá respeitar critério isonômico, de acordo com a ordem cronológica dos requerimentos para a sua utilização, até que haja o esgotamento da UEU ou do quarteirão.

§ 4º As vendas de Solo Criado serão imediatamente suspensas, mediante decreto do Executivo Municipal, em caso de ser constatado impacto negativo na infraestrutura decorrente da aplicação do Solo Criado ou quando for verificada a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites estabelecidos pelas UEUs ou pelo quarteirão.

Art. 5º O preço do Solo Criado a ser adquirido, publicado por meio de decreto, será calculado em tabela elaborada pelo Executivo Municipal, de acordo com a fórmula $VSC = \frac{VMT}{IP} \times AC \times FP$, na qual:

I – VSC = valor do Solo Criado a ser adquirido;

II – VMT = valor de mercado do metro quadrado de terreno de face de quarteirão;

III – IP = índice de aproveitamento ponderado de face de quarteirão;

IV – AC = área construída adensável adicional pretendida no empreendimento; e

V – FP = fator de planejamento.

Art. 6º O fator de planejamento (FP) a que se refere o inc. V do art. 5º desta Lei Complementar terá coeficiente variável entre 0 (zero) e 1.3 (um e três décimos) e será utilizado para a implementação da política urbana do Município de Porto Alegre nos seguintes casos:

I – quando constatada a existência de áreas da Cidade dotadas de infraestrutura, equipamentos públicos e comunitários capazes de suportar um maior adensamento;

II – quando houver motivado interesse do Executivo Municipal em estimular o desenvolvimento de determinada área da Cidade;

III – quando houver motivado interesse do Executivo Municipal em estimular a construção de habitações de interesse social em determinada área da Cidade;

IV – quando constatado que existem áreas da Cidade capazes de suportar um maior adensamento, mas que necessitam de investimentos em infraestrutura e equipamentos públicos;

V – quando a aplicação se der em zona de acentuada concentração urbana; e

VI – quando a aplicação se der em zona urbana crítica.

§ 1º Os critérios para aplicação do FP no intervalo entre 0 (zero) e 0,5 (cinco décimos) e no intervalo entre 1 (um) e 1,3 (um e três décimos) serão regulamentados por lei ordinária.

§ 2º Até a publicação do decreto referido no *caput* do art. 5º desta Lei Complementar, considerar-se-á 1 (um) o valor do FP.

§ 3º O valor da variável FP deverá constar da Declaração Municipal Informativa (DMI) de ocupação e uso do solo de cada imóvel e não poderá ser alterado mais de uma vez dentro do intervalo de 1 (um) ano.

Art. 7º O valor apurado a partir da equação estabelecida no art. 5º desta Lei Complementar será atualizado automaticamente anualmente, conforme índice monetário vigente, e será reavaliado periodicamente pelo Executivo Municipal no prazo máximo de 2 (dois) anos, conforme as condições de mercado.

Art. 8º Além do pagamento financeiro referente ao valor do Solo Criado, o Executivo Municipal poderá aceitar, como forma de contrapartida, imóvel ou permuta de área construída, assim como bens e serviços de utilidade pública municipal e adequados ao previsto pelo PDDUA.

Parágrafo único. As contrapartidas a que se refere o *caput* deste artigo deverão estar em conformidade com a política urbana do Município de Porto Alegre e nos moldes do que determina o art. 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 9º Ficam isentas do ônus do Solo Criado as edificações já existentes cuja capacidade construtiva esteja em conformidade com a legislação urbanística vigente na época da construção, inclusive para os casos em que houver reciclagem de uso.

Art. 10. Outros casos de utilização da outorga onerosa do direito de construir, como forma de incentivo ou isenção, serão disciplinados por lei ordinária.

Art. 11. Para a aplicação do Solo Criado, o Executivo Municipal revisará a densificação da Área de Ocupação Intensiva (AOI), considerando a utilização plena da capacidade da infraestrutura urbana, sistema viário e transportes, equipamentos públicos e comunitários existentes e aspectos da paisagem urbana, conforme critérios técnicos.

Art. 12. Poderão ser autorizados empreendimentos com alienação e capacidade construtiva superiores ao estabelecido no PDDUA, desde que previstos em lei específica.

Art. 13. O Solo Criado terá prazo decadencial para a utilização de 10 (dez) anos, contados a partir da formalização da alienação, findo o qual, se não utilizado, retornará ao Município de Porto Alegre de pleno direito.

§ 1º A utilização a que se refere o *caput* deste artigo será contada a partir da data do ato de licenciamento do projeto de edificação, pelo Município de Porto Alegre.

§ 2º Após a utilização, o Solo Criado terá a mesma validade do projeto licenciado, finda a qual, se não utilizado, retornará ao Município de Porto Alegre de pleno direito.

§ 3º Iniciada a obra, se não executada no prazo determinado pelo PDDUA, o Solo Criado empregado no projeto licenciado retornará ao Município de Porto Alegre de pleno direito.

Art. 14. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão depositados em fundos específicos relacionados com a política urbana do Município de Porto Alegre, distribuídos da seguinte forma:

I – os recursos auferidos com a alienação de Solo Criado Não Adensável e de Solo Criado de Pequeno Adensamento, no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), criado por meio da Lei Complementar nº 612, de 19 de fevereiro de 2009; e

II – os recursos auferidos com a alienação de Solo Criado de Médio Adensamento e de Solo Criado de Grande Adensamento, no Fundo Municipal de Gestão de Território (FMGT), criado por meio do art. 17 desta Lei Complementar.

Art. 15. Fica alterado o inc. VII do art. 2º da Lei Complementar nº 612, de 19 de fevereiro de 2009, conforme segue:

“Art. 2º
.....

VII – recursos auferidos com a aplicação do Solo Criado Não Adensável e de Solo Criado de Pequeno Adensamento;

.....” (NR)

Art. 16. Fica incluído inc. XII no art. 6º da Lei Complementar nº 612, de 2009, conforme segue:

“Art. 6º.....

.....

XII – desapropriações, despesas administrativas e judiciais decorrentes das obras vinculadas ao sistema de transporte viário e projetado que envolvam reassentamento e realocação de famílias atingidas pela implantação das obras.

.....” (NR)

Art. 17. Fica criado o Fundo Municipal de Gestão de Território (FMGT), de natureza contábil especial, destinado à arrecadação e à aplicação de valores decorrentes da alienação de Solo Criado de Médio Adensamento e de Solo Criado de Grande Adensamento, do recebimento de recursos do orçamento próprio do Município de Porto Alegre, das transferências do Estado do Rio Grande do Sul e da União, de recursos de financiamentos nacionais e internacionais e de doações vinculadas à implantação da política urbana do Município de Porto Alegre, a ser regulamentado por decreto.

Parágrafo único. Os recursos do FMGT poderão ser aplicados no financiamento da implantação das obras de infraestrutura urbana, nas aquisições, nas desapropriações, nas despesas administrativas e judiciais decorrentes das obras vinculadas ao sistema de transporte e viário projetado, na instalação de equipamentos públicos, praças e parques, na preservação de bens tombados ou inventariados, na compra e na contratação de projetos, tecnologias, sistemas e serviços vinculados ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana e nas demais hipóteses previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e alterações posteriores.

Art. 18. O FMGT será gerido por comitê gestor, ao qual caberá a aplicação e o controle dos valores arrecadados, a ser regulamentado por decreto.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. Excetua-se ao disposto no *caput* deste artigo o § 3º do art. 6º desta Lei Complementar, que entra em vigor em 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 20. Ficam revogadas a Lei Complementar nº 315, de 6 de janeiro de 1994, e a Lei Complementar nº 644, de 2 de julho de 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 17 de abril de 2019.

Nelson Marchezan Júnior,
Prefeito de Porto Alegre.

Registre-se e publique-se.

Eunice Nequete,
Procuradora-Geral do Município.