GABINETE DO VEREADOR PROFESSOR ROBÉRIO PAULINO

EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR n° 09/2021

PLANO DIRETOR DE NATAL

Autor: Vereador Professor Robério Paulino – PSOL

Emenda Modificativa ao Projeto de Lei Complementar nº 09/2021 que "Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, e dá outras providências".

Emenda Modificativa

Modifica o Art. 76 do Projeto de Lei Complementar nº 09/2021 que passa a ter a seguinte redação:

Art. 76. *O valor em reais da Outorga Onerosa do Direito de Construir será obtido por meio da fórmula:* ***VR = (AE / CA Básico)*VT*K****, onde:*

I- VR = *Valor (em reais) a ser pago como contrapartida financeira da OODC;*

II- AE = *Área Excedente ao CA Básico (igual à área do terreno multiplicada pelo CA Máximo, subtraída a área do terreno multiplicada pelo CA Básico);*

III- VT = *Valor venal do m² do terreno;*

IV- K = *Fator de correção* variável em função da tipologia da edificação, sendo: K= 0,065 para as edificações com tipologia de baixo padrão construtivo, K= 0,075 para o padrão médio e K= 0,085 para o padrão alto

Professor Robério Paulino

Vereador – Psol

JUSTIFICATIVA

A justificativa de tal emenda é proveniente de análise técnica feita por Arquitetos, Urbanistas e Juristas do Fórum Direito à Cidade na PROPOSTAS À MINUTA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NATAL 2007 - CONFERÊNCIA FINAL – 2021, que assim dispõe:

> *Em relação ao instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) defende-se que a base de cálculo passe a ser feita pelo valor da terra, considerando o Valor Venal do Imóvel (VVI) indicado pelo cadastro imobiliário do município já existente e disponibilizado no sistema DIRECTA (adotado pelas Secretarias do município). O VVI costuma ficar abaixo do valor da terra praticado no mercado, não sendo uma mudança tão brusca na base de cálculo, mas não resultando mais num valor simbólico, como vem sendo praticado na cidade. Entende-se que a destinação preferencial destes recursos deve respeitar as indicações do FURB e do FUNHABINS, servindo, por exemplo, para viabilizar as melhorias de urbanização das AEIS, incluindo-se verbas para subsidiar e viabilizar a efetiva conexão dos domicílios às redes públicas de água e esgotamento sanitário, bem como deve-se limitar os percentuais dos fundos destinados ao fortalecimento institucional. Quanto ao fator de correção (K), este deve ser adotado de acordo com o tempo, como uma regra de adaptação à nova OODC, com descontos progressivos na aplicação da nova fórmula: de 30% no primeiro ano; 25% no segundo; e 20% no terceiro e quarto ano.*

Importante mencionar que a proposta de cálculo, conforme disposto no Art. 76 do Novo Plano Diretor, caso não seja modificada, ao não utilizar o valor venal do imóvel, representaria perda de arrecadação ao Município.

O Fórum Direito a Cidade deixa claro que a adoção do VVI costuma apontar um valor de terra praticado abaixo do valor do mercado.

A Outorga Onerosa é um instrumento urbanístico que visa regulamentar o mercado, a especulação imobiliária e limitar o adensamento com um valor justo a ser pago o ente público e deve seguir tais princípios.