EMENDA MODIFICATIVA Nº_____/2021

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

Art. 1º Altera os Parágrafos 3º e 5º do **Art. 12º** da Lei Complementar nº 09/2021 que passa a ter a seguinte redação:

Art. 12. Zona Adensável é aquela onde as condições do meio físico, a disponibilidade de infraestrutura e a necessidade de diversificação de uso possibilitem um adensamento maior do que aquele correspondente aos parâmetros básicos de coeficiente de aproveitamento.

(...)

§ 3º. A inserção na unidade territorial por bacia de esgotamento sanitário – Mapas 2 e 2A do Anexo III – define o Coeficiente de Aproveitamento Máximo admissível para cada lote, **podendo ser ultrapassado quando este lote for imóvel receptor de transferência de potencial construtivo básico,** como previsto no Art. 35 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001.

(...)

§ 5º. Nas Zonas Adensáveis, o Poder Executivo outorgará, de forma onerosa, autorização para construir área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido no Art. 11 desta Lei, **até os limites definidos nos parâmetros máximos** constantes nos Mapas 2 e 2A do Anexo III e Quadros de 1.1 a 1.4 do Anexo II, para cada bairro.

(...)

§ 3º A inserção na unidade territorial por bacia de esgotamento sanitário – Mapas 2 e 2A do Anexo III – define o Coeficiente de Aproveitamento máximo admissível para cada lote.

(...)

§ 5º Nas Zonas Adensáveis, toda aquisição de potencial construtivo adicional nas áreas superiores aquelas permitidas pelo coeficiente de aproveitamento básico fixado nesta lei será autorizada por meio de Outorga Onerosa em 50% (cinquenta por cento) do total desejado, devendo os demais 50% (cinquenta por cento) ser adquiridos por meio de Transferência de Potencial Construtivo.

Natal/Sala das Sessões, Palácio Padre Miguelinho, 26 de outubro de 2021.

Atenciosamente,

NIVALDO VARELA BACURAU

Nivaldo Varela Bacurau
Vereador

JUSTIFICATIVA

Art. 12, § 3º

A nova redação do § 3º do art. 12 do projeto de lei **resgata o texto original da minuta do Plano Diretor aprovada nas audiências públicas e nos conselhos municipais até o CONCIDADES**.

De fato, durante a CONFERÊNCIA DAS CIDADES foi introduzido dispositivo equivocadamente que permite ultrapassar o limite máximo do coeficiente de aproveitamento de cada lote, criando insegurança jurídica ao abrir essa possibilidade de aumento no potencial construtivo sem especificar qual.

Além disso, o texto se torna confuso por criar um limite superior ao máximo dificultando ainda mais a interpretação dos efetivos limites do potencial construtivo da cidade, obtido pela intersecção dos índices medidos pelas bacias, pelos bairros e pelos eixos estruturantes (art. 11, § 3º).

Por tudo isso, a alteração do texto se revela importante pelo fato de que a atual redação do parágrafo destina a transferência do potencial construtivo **apenas aos casos em que o limite máximo do coeficiente de aproveitamento de cada lote for ultrapassado**.

Atualmente, em Natal, não há mercado para isso (uso de coeficiente de aproveitamento acima de 5) e mesmo que exista no futuro a expectativa que este instrumento seja usado é a menor possível. Com efeito, se considerarmos que o potencial construtivo máximo atual é 3,5 em alguns bairros e ele não é efetivamente utilizado, qual seria a real expectativa de que a cidade agora iria ultrapassar o limite de 5,0?

Isso seria uma enorme perda para Natal, pois a **transferência do potencial construtivo** ou transferência do direito de construir (TDC), como previsto no Estatuto das Cidades de 2001, é um instrumento estratégico de grande relevância na política de desenvolvimento urbano. Pela redação atual, porém, ele foi relegado a um papel secundário, pois só seria usado quando fosse ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo, ou seja, em casos incertos que podem ser muitos ou nenhum.

Portanto, a transferência do potencial construtivo corre sério risco de ser um **instrumento natimorto** na atual redação do projeto de lei e a redação do parágrafo 3º deste artigo deve ser modificada, bem como a do parágrafo 5º como se verá a seguir.

Art. 12, § 5º

A proposta de emenda modificativa do texto do projeto de lei visa a resgatar a redação aprovada da minuta desde as audiências públicas até o CONCIDADES, na seguinte forma:

> *§ 5o Nas Zonas Adensáveis, o Poder Executivo outorgará,* ***de forma onerosa ou por meio de transferência de potencial construtivo****, autorização para construir área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido no Art. 11 desta Lei, até os limites definidos nos parâmetros máximos constantes nos Mapas 2 e 2A do Anexo III e Quadros de 1.1 a 1.4 do Anexo II, para cada bairro.* (grifos)

Em outras palavras, durante os anos que tramitou a minuta nos fóruns de participação social de Natal, o texto (acima transcrito) **previa o uso dos dois instrumentos** Transferência de Potencial Construtivo e Outorga Onerosa para que fosse autorizada o adicional do potencial construtivo até o limite máximo. Só

não definia limites para o efetivo uso de ambos. Na Conferência das Cidades, porém, isso foi alterado e ficou da seguinte forma:

COM A ATUAL REDAÇÃO DA MINUTA

Coeficiente de aproveitamento	**Aquisição de potencial construtivo adicional em caso de um projeto de construção imobiliária**
Até 1	Não há necessidade de aquisição de potencial construtivo
De 1 a 5	Outorga Onerosa
Acima de 5	Transferência de potencial construtivo

Como anteriormente referido, pela redação atual **a transferência de potencial construtivo corre-se sério risco de não ser utilizada** ou, quando muito, em casos esporádicos, por isso a proposta aqui apresentada é a seguinte:

COM A PROPOSTA AQUI APRESENTADA

Coeficiente de aproveitamento	**Aquisição de potencial construtivo adicional em caso de um projeto de construção imobiliária**
Até 1	Não há necessidade de aquisição de potencial construtivo
De 1 a 5	50% Outorga Onerosa e 50% de Transferência de Potencial Construtivo

Considerando o atual estoque de potencial construtivo em Natal, como é o caso das ZPA e das áreas *non aedificantes*, é muito grande, o preço do metro

quadrado da Transferência de Potencial Construtivo **naturalmente seria menor** do que o da Outorga Onerosa pelas próprias regras de mercado. Além disso, o Município com desapropriações e outras medidas administrativas pode regular esse mercado sem qualquer custo para os cofres públicos e torná-lo dinâmico e competitivo.

Por outro lado, não haveria significativa perda de receita para o Município, pois atualmente o coeficiente de aproveitamento mínimo é 1,2 e o máximo é 3,5, ou seja, a Outorga Onerosa é cobrada pela diferença, 2,3. Com a proposta aqui apresentada, o coeficiente de aproveitamento mínimo é 1,0 e o máximo 5,0 e o adicional de 4,0 obtido através de Outorga Onerosa (50%) e Transferência de Potencial Construtivo (50%).

Em resumo, para o Município atualmente a Outorga Onerosa é autorizada até o limite máximo de 2,3 e com essa proposta 2,0. Por isso, uma redução de receita no valor de 0,3 de potencial construtivo em um cenário de expectativa de crescimento e de múltiplos benefícios para a cidade é bastante razoável.

Para finalizar, é importante consignar que os instrumentos de Outorga Onerosa e Transferência de Potencial Construtiva há anos vem sendo utilizado com relativo sucesso em inúmeras cidades do Brasil, como Curitiba (Lei Municipal 15.661/20), e Natal não pode perder essa oportunidade nessa atual revisão do Plano Diretor.