CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Gabinete do Vereador Professor Pierre
Rua Farinha Filho, n.º 50 - Centro
Nova Friburgo - RJ - 28.610-280
(22)2524-1700 - R. 230 - professorpierre@novafriburgo.rj.leg.br

Sr. Presidente:

REQUEIRO, dentro das normas regimentais, PEDIDO DE INFORMAÇÃO com o Executivo Municipal, por meio dos respectivos órgãos e setores competentes, mais especificamente a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e a denominada "*Secretaria de Regularização Fundiária*", conforme dispõem processos administrativos, acerca de outorgas onerosas aplicadas a projetos de construção que menciona, bem como do atendimento às condições de admissibilidade dos mesmos como projetos especiais.

1. Nos termos dos arts. 136 a 140 da Lei Complementar n.° 24/06 (Plano Diretor Participativo), os quais necessariamente se transcrevem a seguir:

CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 136. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial poderá suspender a concessão de outorga onerosa, uma vez comprovada a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura da zona ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 137. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, de acordo com o Quadro II do Anexo II.

Art. 138. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

I - BE = At x Vm x Cp x Ip, onde:

a) BE é o Benefício Financeiro;

b) At é a Área do Terreno;

c) Vm é o Valor Venal do metro quadrado do terreno;

d) Cp é a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido;

e) Ip é o índice de Planejamento.

§ 1º O índice de planejamento pode variar de 0,3 (três décimos) a 0,5 (cinco décimos).

§ 2º A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

Art. 139. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de HIS e MP.

> **Art. 140.** Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir devem ser recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, e deverão ser aplicados, necessariamente, para o atendimento das finalidades abaixo relacionadas:
>
> **I -** regularização fundiária;
>
> **II -** execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
>
> **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 e 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.

1.1. Requer-se cópia dos documentos que claramente demonstram os dados e os cálculos concernentes à contrapartida financeira[1] correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, conforme disposto no supramencionado art. 138 do Plano Diretor Participativo, relativos aos processos administrativos:

a) n.° 25.040/15;

;

b) n.° 14.257/16;

c) n.° 26.734/16;

d) n.° 19.692/17;

e) n.° 28.521/17.

1.2. Solicita-se cópia dos comprovantes de créditos em favor da conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, derivados de valores pagos pelas empresas construtoras de que tratam os respectivos processos administrativos, conforme disposto no *caput* do art. 140 do Plano Diretor Participativo;

2. Nos termos dos art. 76 e 77 da Lei Municipal n.º 2.249/88, que dispõe sobre o desenvolvimento urbano e rural do Município de Nova Friburgo, autoriza a criação do Instituto Municipal de Desenvolvimento Urbano Rural, e dá outras providências, transcritos, *in verbis*:

> **Art. 76.** O Município admitirá Projeto Especial formulado pelo proprietário do imóvel com aproveitamento melhor das características e potencialidades do lote, diferente das condições exigidas pela Lei, desde que o mesmo se constitua num melhor padrão social, urbanístico e/ou arquitetônico a ser examinado previamente pelo Instituto Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, previsto nesta Lei, o qual recomendará ou não sua aprovação.
>
> **Parágrafo único.** O projeto especial deve caracterizar uma proposta alternativa dos parâmetros urbanísticos definidos na Lei, e considerar os aspectos ambientais locais e das proximidades, bem como a necessidade da área no contexto social, urbano e rural, quanto a infraestrutura e aos equipamentos urbanos e comunitários.
>
> **Art. 77.** A apresentação do Projeto Especial implica no compromisso formal de aceitação, pelo proprietário, de obrigações extraordinárias a serem exigidas pela Municipalidade que resultem em benefícios diretos para a Comunidade.

---

1 Não se tratam de projetos que abordam produção de Habitação de Interesse Popular (HIS) ou Mercado Popular (MP), portanto, diversamente da permissão prevista do art. 139 para esse casos, exige-se contrapartida financeira.

2.1. Requer-se, segundo a respectiva lei, documento que prove exame prévio do órgão mencionado no *caput* do art. 76, recomendando ou não a aprovação dos projetos especiais de que tratam os processos administrativos n.° 25.040/15, n.° 14.257/16, n.° 26.734/16 e n.° 28.521/17.

2.2. Solicita-se demonstração, devidamente embasada, que prove a necessidade de cada área no contexto social e urbano nos locais em que respectivamente se inserem, dentro de cada um dos projetos, de modo que efetivamente *"resultem em benefícios diretos para a Comunidade".*

Nestes Termos,
Pede deferimento.

Nova Friburgo, em 25 de outubro de 2017.

Professor Pierre
Vereador