EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2021

Emenda modificativa do caput e alíneas d e e art. 76 do Projeto de Lei Complementar nº 009/2021 que "Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, e dá outras providências."

Art. 1º Passa o art 76 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) x VVI x K, onde:
I – VR = Valores em reais a serem pagos como contrapartida financeira da concessão do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno;
II – AE = Área Excedente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, calculada por meio da fórmula - AE = (AT * CAP) – (AT * CAB), onde:
a) AT = Área do Terreno;
b) CAP = Coeficiente de Aproveitamento do Projeto, que é igual à;
c) CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico
d) VVI = Valor Venal do metro quadrado do Imóvel indicado pelo cadastro imobiliário do município
e) K = Coeficiente de correção variável em função da capacidade de adensamento dos bairros, considerando a oferta de infraestrutura urbana disponível, sendo:
K= 0,075 para os bairros com alta capacidade de adensamento, K= 0,085 para os de média capacidade e K= 0,1 para baixa capacidade.

K	Bairros	Capacidade de Adensamento
0,075	Alecrim, Barro Vermelho, Lagoa Seca, Cidade Alta, Tirol, Ribeira, Petrópolis, Areia Preta, Dix-Sept Rosado, Lagoa Nova	Alta
0,085	Rocas, Santos Reis, Praia do Meio, Mãe Luíza, Quintas, Nordeste, Nossa Senhora do Nazaré, Candelária, Cidade	Média

	da Esperança, Nova Descoberta, Capim Macio, Ponta Negra, Redinha	
0,1	Lagoa Azul, Nossa Senhora da Apresentação, Pajuçara, Potengi, Igapó, Salinas, Bom Pastor, Felipe Camarão, Cidade Nova, Guarapes, Planalto, Pitimbu, Neópolis, Parque das Dunas	Baixa

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Natal,
Plenário Vereador Érico Hackradt – Palácio Padre Miguelinho,
Natal, 26 de outubro de 2021.



Brisa Bracchi
Vereadora PT

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

A concretização de uma política urbana perpassa pela elaboração de um Plano Diretor, sendo necessária sua revisão periódica para minimizar debilidades e deficiências de natureza técnica que não foram analisadas na legislação anterior. Desta forma, o Plano Diretor de Natal chega a esta Casa para ser revisado e passa a impor ao Poder Legislativo atenção especial para que a norma jurídica se efetive na vida das pessoas, considerando o enfrentamento às carências urbanas e proporcionando a minimização dos déficits urbanos.

Neste sentido, é necessário que o Plano Diretor de Natal tenha uma análise fulcral no que pertine à constitucionalidade, legalidade e aplicabilidade prática de seus dispositivos. Notadamente, o Plano Diretor deve fornecer às pessoas que usam a cidade um ambiente adequado, sem o comprometimento de áreas de proteção e com a efetividade do direito de usar e fruir do ambiente urbano.

Desta maneira, a presente emenda é proposta para adequar o texto legal à realidade vivenciada pela população e se adaptar aos instrumentos de política urbana. Neste sentido, a fórmula proposta para o coeficiente de aproveitamento prevê um aumento na arrecadação da outorga onerosa. Atualmente, se paga 4% do valor do Custo Unitário Básico (CUB) para cada metro quadrado construído além do coeficiente de aproveitamento básico. Destaca-se que o CUB é um índice variável com atualização mensal, não considerando a valorização da terra em função da sua localização e, a título de exemplificação desse valor, no mês de setembro de 2021, o CUB variou de R$877,82 a R$2.326,69, respectivamente para projetos de galpões industriais e para empreendimentos comerciais de alto padrão.

Entretanto, em Natal, segundo dados do SINDUSCON/RN, o preço médio de venda do metro quadrado supera o valor do CUB em muitos bairros, sobretudo naqueles que estão indicados como de alta e média capacidade de adensamento. Dessa forma, a alteração da fórmula para substituir o CUB pelo Valor Venal do Imóvel visa recuperar para o município a valorização dos imóveis em decorrências dos investimentos públicos em infraestrutura urbana, de modo a subsidiar futuros investimentos a partir da arrecadação na autorização de utilização do solo criado. Assim, as localidades que mais

se beneficiam do investimento público para valorização imobiliária devem contribuir de forma proporcional a esse incremento.

A proposta que chega à Câmara prevê um aumento dessa porcentagem de 6,5% a 8,5% de acordo com o padrão construtivo do empreendimento. Todavia, precisamos levar em conta que o CUB é um cálculo que leva em consideração o padrão construtivo do empreendimento na sua formulação, logo observamos que há um tratamento diferenciado que pode induzir um padrão construtivo que estimule o espraiamento urbano, ou seja: há um estímulo a ocupação preferencial das bordas da cidade, as quais são menos providas de estrutura, sobretudo de mobilidade. Estaríamos aumentando o valor da terra na periferia, consequentemente aumentando o custo de vida e relegando os moradores mais pobres, maioria na cidade, para cidades vizinhas.

O fenômeno da metropolização, ou seja, da ocupação dos municípios dos arredores dos centros urbanos, é associado ao preço da terra. Baratear a replicação da terra através de solo criado, com o pagamento da outorga onerosa, significa aumentar o preço da terra nessas áreas e, consequentemente, restringir o seu acesso. Em vez de condicionar o valor da outorga a um índice que leva em consideração padrões construtivos e estimula a ocupação das bordas da cidade, consideramos que a outorga onerosa tem que ter como base de cálculo o valor venal do imóvel e a aplicação de fatores de correção deve ser relacionada com a localização dos terrenos nos bairros da cidade de acordo com a capacidade de infraestrutura existente neles.

Desta maneira, a modificação do do caput e alíneas d e e do art. 76 é medida *sine qua non* para a garantia de adequação do Projeto de Lei.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Natal,
Plenário Vereador Érico Hackradt – Palácio Padre Miguelinho,
Natal, 26 de outubro de 2021.



Brisa Bracchi
Vereadora PT