



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLÉG	FL.
<i>[Handwritten Signature]</i>	01

Projeto de Lei nº 1771, 2015

Altera a Lei nº 9.725/09, que institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte.

A Câmara de Belo Horizonte decreta:

Art. 1º. Fica alterado o § 3º-A do art. 19 da Lei nº 9.725, de 1 de julho de 2009 e acrescido ao referido artigo o seguinte § 3º-B nos seguintes termos:

“Art. 19. [...]

[...]

§ 3º- A – Excepcionalmente, a revalidação de Alvará de Construção de obras que incluam a complementação da estrutura constante de projeto aprovado de acordo com parâmetros urbanísticos alterados por lei superveniente poderá ocorrer desde que preenchidos os seguintes requisitos:

DIRLÉG. Legislação - 7º Set - 2015 - 13:27 - 000367-001



PL 1771/2015

DIRLEC	FL.
<i>[Signature]</i>	02

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

I – os parâmetros urbanísticos constantes da legislação alterada e considerados para aprovação do projeto arquitetônico poderão ter sido objeto de, no máximo, uma única alteração;

II – eventuais modificações de projeto não poderão resultar em parâmetros urbanísticos menos restritivos que aqueles constantes do projeto aprovado;

III – a revalidação do Alvará de Construção, na hipótese prevista neste parágrafo, será onerosa, determinando-se o valor devido pela fórmula $V = (A_p - A_e) / 2 \times V_t / C_{Ab}$, na qual:

a) V é o valor a ser pago pelo requerente;

b) A_p é a área líquida e edificar constante do projeto arquitetônico aprovado;

c) A_e corresponde à área líquida edificável, apurada de acordo com a legislação em vigor ou à área líquida edificada correspondente à estrutura já executada, o que for maior;

d) V_t é o valor do mero quadrado de terreno, apurado em conformidade com os elementos constantes do Cadastro Imobiliário, utilizados para a definição da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivos” – ITBI;

e) C_{Ab} é o Coeficiente de Aproveitamento básico do terreno;

§ 3º-B – As variáveis A_p e A_e serão definidas, tomando-se por base os critérios legais vigentes de cálculo de área construída.

§ 3º-C – Fica dispensado do pagamento do valor de que trata o § 3º-A deste artigo o condomínio de adquirentes que, com o objetivo de dar continuidade à construção do empreendimento, promover a destituição do incorporador, em virtude de paralisação injustificada



PL 1771/2015

DIRLEG	FL.
<i>gh</i>	03

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

da obra, da existência da declaração de falência ou de recuperação judicial.

§ 3º - D - Na hipótese que trata o parágrafo 3º-C, a revalidação do alvará de construção poderá ser concedida mesmo que não tenha ocorrido início das obras.

§ 3º - E - O incorporador, que venha a ser regularmente destituído na forma da lei federal 4.591/64, terá suspenso o direito a obter novos alvarás de construção no município pelo prazo de 5 (cinco) anos contados do ato de destituição.

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 29 de setembro de 2015

Sérgio Fernando Pinho Tavares
Vereador - PV



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

JUSTIFICATIVA

Essa Proposição de Lei que ora apresento aos meus Pares se justifica, em razão do crescente numero de empreendimentos imobiliários, multifamiliares e ou mistos, abandonados no Município; alguns até habitados irregularmente em face da inexistência de Certidão de Baixa de Construção e Habite-se.

As dezenas de empreendimentos (*na planta ou em construção*) abandonados pelo território municipal, em larga escala tem como origem a bancarrota de empresas. A recuperação judicial ou falência dessas empresas pouco se relaciona com os interesses municipais.

Contudo, um olhar mais acurado é capaz de identificar os enormes impactos negativos advindos dessa situação.

O abandono, mesmo provisório, destas obras gera impactos substanciais na paisagem urbana, tornando-a ríspida.

Para uma cidade que possui relevantes bens tombados, como a Serra do Curral, belos monumentos históricos, religiosos etc, a existência de edificios abandonados prejudica a percepção deste patrimônio coletivo.

Aos visitantes é passada a sensação de uma cidade mal gerida descuidada com sua historia e belezas cênicas. A derivação desta perspectiva negativa pode gerar prejuízos



PL 1771/2015

DIRLEB	FL.
<i>[Handwritten Signature]</i>	05

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

financeiros para o turismo e, por conseguinte, reduzir receitas para os cofres públicos.

Outra preocupação, talvez a mais relevante, seja a ocupação do solo urbano. Com a “quebra” das construtoras, em regra, os empreendimentos passam a ser objeto de litígio infundáveis, tornando o seu terreno passível de sofrer modificações ante a alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Por fim, o bem estar social – coletivo, deve ser observado pela municipalidade, seja para evitar o surgimento de focos de doenças, a pratica de crimes, e mesmo para que os cidadãos saibam que o Poder Municipal se preocupa com seus interesses e cria instrumentos de controle efetivos da função social da propriedade.

Nobres pares, a presente proposta visa propiciar a criação de instrumentos efetivos de controle do direito de construir, outorgado pela Municipalidade. Com a criação desta ferramenta de controle o Município evitará o surgimento de empreendimentos malfadados geradores de doenças, prejuízos financeiros e mal estar coletivo.

Posto isso, conto com a colaboração de todos.

Belo Horizonte, 29 de setembro 2015

Sérgio Fernando Pinho Tavares
Vereador - PV