MENSAGEM Nº 15/14

Senhor presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa ilustre Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a fórmula de cálculo para a cobrança da outorga onerosa do direito de construir.

A outorga onerosa do direito de construir é importante ferramenta da política urbana para o adequado ordenamento territorial, tendo previsão normativa no Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257/2001) e no PDDU vigente (Lei Municipal n° 7.400/2008) e segundo o art. 255 deste último diploma, trata-se de *"instrumento pelo qual o Poder Público Municipal, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, poderá autorizar a utilização de potencial adicional construtivo superior ao resultante da aplicação de Coeficiente de Aproveitamento Básico, CAB, até o limite correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo, CAM, estabelecido pelo Plano Diretor para a zona em que se localize o imóvel".*

No Município de Salvador, atualmente, o valor da contrapartida financeira pela utilização do instrumento da outorga onerosa em exame é obtido a partir de equação matemática indevidamente prevista no PDDU vigente, pois o artigo 30 da Lei Federal nº 10.277, de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades determina que deva ser estabelecida por lei específica, sendo que um dos elementos utilizados, como multiplicador da área excedente do direito de construir é o do Valor Unitário Padrão (VUP).

Ocorre, todavia, que a Lei Municipal n° 8.473/2013, ao aprovar os novos Valores Unitários Padrão (VUP) de terreno e construção, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis e lançamento do IPTU, levou em consideração apenas aspectos de natureza fiscal, ocasionando, de forma indireta, relevante impacto na equação matemática já referida.

Com efeito, enquanto foram estabelecidos índices limitadores ao valor do IPTU (a partir do exercício seguinte), bem como a possibilidade de o Poder Executivo aplicar reduções a fim de não onerar sobremaneira o cidadão contribuinte, não houve igual previsão no tocante ao cálculo da contrapartida financeira pela outorga onerosa do direito de construir.

Diante de tal cenário, surgiram distorções no cômputo do valor apurado a título de outorga, que podem inviabilizar economicamente importantes empreendimentos a serem implantados, trazendo prejuízos na geração de

riquezas e empregos no Município de Salvador e, notadamente, desvirtuando-se o ordenamento territorial definido no PDDU.

Ademais, verificou-se que, em algumas situações, o valor exigível pelo Poder Público pela utilização da outorga onerosa do direito de construir poderia exceder em muito o valor do terreno, de modo que o valor do acessório (o solo criado) ultrapassaria significativamente o valor total do principal (o próprio terreno), o que não se mostra recomendável no âmbito do direito urbanístico.

Vale destacar ainda, conforme dito acima, que o Estatuto da Cidade prevê, em seu art. 30, que Lei Municipal específica, estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando: I – a fórmula de cálculo para a cobrança; II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; III – a contrapartida do beneficiário.

A Lei Específica referida no Estatuto da Cidade, portanto, funciona como complementar à Lei que aprovou o Plano Diretor, considerando que é no PDDU que se encontram definidas as áreas nas quais se admite a outorga onerosa. Desta forma, somente após a fixação das áreas pelo Plano Diretor é que poderia ser editada a lei municipal específica, consignando as condições das outorgas.

Assim sendo, com a finalidade de corrigir tais distorções e fazer cumprir a função do instrumento de política urbana estabelecida no Estatuto da Cidade – sem perder de vista, ainda, a necessidade de garantir arrecadação ao Município para a viabilização de obras de infraestrutura –, foi realizado estudo pela equipe técnica da Administração, propondo-se a incidência, na fórmula de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, de fator de correção específico para as diversas Zonas e Corredores de Uso, de modo proporcional à diferença existente entre o CAB e o CAM previstos no PDDU, nos termos da tabela que constitui o Anexo I do presente Projeto de Lei.

Além da adequação do cálculo ora proposto, buscamos também ajustar a utilização dos recursos ao estabelecido no artigo 31 do Estatuto das Cidades, incentivando o desenvolvimento imobiliário em consonância com a arrecadação necessária destinada às obras de infraestrutura na cidade, assegurando-se, assim, o ordenamento e direcionamento da expansão urbana; a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico; a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; a implantação de equipamentos urbanos e comunitários; a criação de espaços públicos de lazer, áreas verdes, conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, dentre outros objetivos almejados, resultantes da reversão dos recursos obtidos pela outorga onerosa do direito de construir.

Ao final, registre-se que por meio do presente Projeto, propõe-se, ainda, a extinção do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Salvador (FUNDURBS), pela sua desnecessidade, tendo em vista que a receita auferida com a arrecadação da outorga onerosa já tem fonte específica e vinculada, definida no orçamento municipal, código 13 – Outorga Onerosa do Direito de Construir, e pela onerosidade na sua constituição e manutenção. Deste modo, de forma extremamente transparente, qualquer cidadão pode fazer o acompanhamento, através desta fonte específica, da realização da receita e da execução da despesa vinculadas aos valores arrecadados a título de outorga onerosa.

Assim, reitera-se que a receita da contrapartida financeira, referente à outorga onerosa, e á sua utilização, serão auferidas e aplicadas de acordo com a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades, e, além disso, o plano de aplicação dos valores arrecadados será encaminhado como Anexo à proposta de Lei Orçamentária Anual, para apreciação da Câmara Municipal.

São essas, Senhor presidente, as razões pelas quais submeto à apreciação o anexo Projeto de Lei, renovando, por oportuno, a Vossa Excelência e a seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

ANTONIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO

Prefeito