



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE BELO HORIZONTE

**DOM**  
Diário Oficial do Município

Quarta-feira, 5 de Fevereiro de 2020 Ano:???ano.2020??? - Edição N.: 5950

Poder Executivo

AA-Gabinete do Prefeito

### **LEI Nº 11.216, DE 4 DE FEVEREIRO DE 2020.**

Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, consórcio imobiliário, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir - ODC - e transferência do direito de construir - TDC - previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

§ 1º - Aplicam-se subsidiariamente a esta lei, no que couber, as disposições do Plano Diretor e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 2º - Para fins do disposto nesta lei e da política urbana por ela implantada, a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI corresponde aos valores de base de cálculo considerados pela Administração Tributária do Município para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI, na hipótese de ocorrência do fato gerador deste imposto.

#### **CAPÍTULO II**

##### **DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

Art. 2º - O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado poderão ser determinados pelo Poder Executivo, observados os objetivos do Plano Diretor.

Parágrafo único - A aplicação dos instrumentos previstos no *caput* é admitida em todo o território municipal, conforme o disposto no §1º do art. 40 do Plano Diretor, sendo prioritária para as seguintes porções territoriais:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social - Aeis-1;
- II - áreas de ocupação preferencial;
- III - áreas de centralidades;
- IV - ADE Avenida do Contorno;
- V - terrenos adjacentes a eixos de transporte coletivo.

Art. 3º - O Poder Executivo notificará o proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - Serão suspensas quaisquer isenções ou anistias do IPTU incidentes sobre o imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 2º - A notificação será feita:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 3º - Caberá recurso em face da notificação prevista no *caput*, observados a forma e os prazos estabelecidos em regulamento.

§ 4º - Promovido o adequado aproveitamento do imóvel em conformidade com o disposto na legislação municipal, caberá ao Poder Executivo efetuar o cancelamento da averbação prevista no *caput* deste artigo.

Art. 4º - A partir do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou da decisão de indeferimento do recurso, se for o caso, o proprietário observará os seguintes prazos e condições:

I - dois anos, contados do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, para aprovação do projeto de parcelamento do solo;

II - um ano, contado do recebimento ou da publicação da notificação para edificar, para aprovação do projeto de edificação;

III - dois anos, contados da emissão do alvará de urbanização ou de construção, para início das obras do empreendimento;

IV - quatro anos, contados da emissão do alvará de urbanização ou de construção, para a conclusão das obras, de acordo com cronograma aprovado pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, seguida da obtenção da certidão de origem ou da certidão de baixa de construção;

V - seis meses, contados do recebimento ou da publicação da notificação para utilização do imóvel ou da emissão da certidão de baixa de construção para efetivar a utilização da edificação, cabendo ao proprietário a comprovação perante o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.

§ 1º - O protocolo do projeto de parcelamento ou de edificação suspende o curso dos prazos de que tratam os incisos I e II do *caput*, e, o que lhes sobejar recomençará a correr do primeiro dia útil seguinte ao seu eventual indeferimento.

§ 2º - Os prazos de que trata este artigo serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

§ 3º - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

§ 4º - Na hipótese de o imóvel considerado subutilizado ou não utilizado apresentar situação de desconformidade com critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que impeça a observância do disposto no inciso V, será concedido ao proprietário do imóvel:

I - seis meses para apresentação de projeto de regularização do edifício;

II - um ano para adequação da edificação aos critérios da legislação vigente.

§ 5º - A obtenção de qualquer licença necessária à obrigatoriedade de parcelar, edificar ou utilizar os imóveis é de responsabilidade de seu proprietário, sem prejuízo do cumprimento da legislação vigente.

Art. 5º - Em caso de descumprimento das condições, dos prazos ou das etapas previstos no art. 4º, o Poder Executivo procederá, a partir do exercício fiscal seguinte, à aplicação do IPTU progressivo no tempo, nos termos do art. 43 do Plano Diretor.

§ 1º - Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, não serão aplicadas as alíquotas previstas no art. 43 do Plano Diretor no lançamento do IPTU referente ao exercício seguinte.

§ 2º - Observadas as alíquotas previstas no art. 43 do Plano Diretor, aplica-se ao IPTU progressivo no tempo a legislação tributária vigente no Município.

§ 3º - Para fins de cálculo da alíquota do IPTU progressivo no tempo, será utilizada a alíquota efetiva praticada no exercício anterior, obtida pelo cálculo do percentual do valor do imposto em relação ao valor venal do imóvel considerados para fins de lançamento do IPTU, que deverá ser aumentado progressivamente ou mantido na alíquota máxima até que se cumpra a obrigação de parcelar, de edificar ou de utilizar o imóvel, conforme disposto no inciso I do § 2º do art. 43 do Plano Diretor.

§ 4º - Na hipótese de alteração legislativa que importe na modificação das alíquotas praticadas para fins de cálculo do valor do IPTU durante o período de aplicação do IPTU progressivo no tempo, o valor da alíquota aplicável será obtido como se a nova alíquota vigorasse desde o exercício anterior ao primeiro ano do período sujeito à progressividade do imposto, observadas as regras previstas no art. 43 do Plano Diretor.

Art. 6º - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, prevista no inciso II do § 2º do art. 43 do Plano Diretor ocorrerá a partir da publicação de decreto de utilidade pública.

§ 1º - As condições de indenização pelo bem e de aproveitamento do imóvel a partir de sua incorporação ao patrimônio público municipal são aquelas previstas no art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º - Adjudicada a propriedade do imóvel ao Município, este deverá determinar a destinação urbanística do bem, com vistas à efetivação dos objetivos previstos no Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, de acordo com os critérios da referida lei e da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 3º - O valor da indenização pela desapropriação de imóveis nos termos desta lei terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre os mesmos e, em caso de os débitos superarem o valor do imóvel, o débito excedente será objeto de cobrança pela via própria.

§ 4º - A relação entre o valor dos débitos referentes aos tributos municipais e o valor do imóvel não será condicionante para o exercício da prerrogativa de desapropriação prevista no *caput*.

§ 5º - Nos casos de alienação de imóveis que tenham se tornado de propriedade pública a partir da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC.

### CAPÍTULO III DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 7º - A constituição de consórcio imobiliário prevista no inciso III do § 2º do art. 43 do Plano Diretor deve atender ao interesse público.

§ 1º - A constituição de consórcio imobiliário deve estar baseada em plano ou projeto definido pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano ou pelo parceiro privado, hipótese em que deverá ser aprovado pelo referido órgão.

§ 2º - O plano ou projeto sobre o consórcio imobiliário deverá observar o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001, além de garantir o cumprimento da função social definida pelo Plano Diretor para a porção territorial na qual o imóvel esteja inserido.

§ 3º - O Poder Executivo poderá adotar programas voltados para promover a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes interessados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Art. 8º - A constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária urbana, na forma prevista no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, deve atender aos interesses públicos e sociais expressos na regularização fundiária.

§ 1º - A constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária deve estar baseada em plano ou projeto elaborado pelo Poder Público, pelos beneficiários da regularização fundiária ou pelo parceiro privado, com participação e aprovação mútuas.

§ 2º - É facultada a participação dos beneficiários e de outros parceiros, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana.

### CAPÍTULO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 9º - O direito de preempção poderá ser determinado pelo Poder Executivo, observados os objetivos dispostos no § 1º do art. 44 do Plano Diretor.

Parágrafo único - A aplicação do instrumento previsto no *caput* é admitida em todo o território municipal, sendo prioritária para as seguintes porções territoriais:

I - áreas de Projetos Viários Prioritários - PVP - para atendimento à finalidade prevista no inciso IV do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

II - Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis - e nas áreas especiais de interesse social - Aeis -, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VI do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

III - áreas destinadas a Operações Urbanas Consorciadas - OUC -, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

IV - Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo - Ageuc -, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I e V do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

V - Áreas de Preservação Ambiental 1 - PA-1 - e de conexões de fundo de vale, para atendimento às finalidades previstas nos incisos VI a VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

VI - centralidades, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

VII - imóveis tombados, para atendimento à finalidade prevista no inciso VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor.

Art. 10 - O Poder Executivo notificará o proprietário sobre a aplicação do direito de preempção, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - A notificação será feita:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º - Caberá recurso em face da notificação prevista no *caput*, observados a forma e os prazos estabelecidos em regulamento.

Art. 11 - A aplicação do direito de preempção será coordenada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, observando o disposto no art. 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 1º - A vigência do direito de preempção é de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso desse prazo.

§ 2º - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações derivadas da aplicação de direito de preempção ao imóvel, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

§ 3º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura.

## CAPÍTULO V

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12 - A outorga onerosa do direito de construir - ODC - será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento básico - CABas -, sendo que os recursos auferidos em decorrência da utilização do instrumento serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP - ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC -, conforme o Plano Diretor.

Art. 13 - O valor a ser atribuído à ODC obedecerá à fórmula  $CT = 0,5 \times (CAof \times AT \times V)$ , na qual:

I - CT corresponde ao valor da contrapartida onerosa devida pelo responsável legal pelo projeto licenciado;

II - CAof corresponde ao coeficiente de aproveitamento a ser praticado mediante ônus financeiro, não computado o potencial construtivo adicional decorrente da superação do CABas adquirido a partir dos meios previstos nos incisos II a V do § 2º do art. 45 do Plano Diretor;

III - AT corresponde à área do terreno, medida em metros quadrados;

IV - V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI.

§ 1º - A superação do CABas por meio da aplicação de ODC é limitada a 90% (noventa por cento) da diferença entre o CABas e o coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx - ou ao coeficiente de aproveitamento de centralidade - CAcen - aplicável ao terreno.

§ 2º - Em função de seu interesse social, a prestação de contrapartida onerosa de projeto referente à utilização de ODC fica suspensa para os seguintes empreendimentos, desde que mantido o uso ou a natureza da atividade especificada:

I - habitação de interesse social 1 - HIS-1 -, nos termos do Plano Diretor e de regulamentação específica;

II - empreendimentos do poder público;

III - vinculados exclusivamente às seguintes atividades, nos termos do Anexo XIII do Plano Diretor:

a) classificadas nas tipologias assistência social, instituições científicas, culturais, tecnológicas ou filosóficas;

b) cinemas;

c) hospitais.

§ 3º - Nas hipóteses previstas no inciso III do § 2º, as atividades somente poderão ser conjugadas com as atividades complementares necessárias ao seu funcionamento, nos termos do regulamento, bem como com as atividades auxiliares descritas no Anexo XIII do Plano Diretor.

§ 4º - Para os empreendimentos classificados como habitação de interesse social 2 - HIS-2 -, a prestação de contrapartida onerosa pela atribuição de ODC será cobrada no valor de 50% (cinquenta por cento) do total apurado, ficando o restante da cobrança suspenso enquanto permanecer tal utilização.

§ 5º - No cálculo do valor devido a título de ODC para regularização de empreendimentos que, após a emissão da respectiva certidão de baixa de edificação, tenham descaracterizado soluções projetuais de gentileza urbana, será aplicado fator igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos) ao resultado da fórmula prevista no *caput*.

Art. 14 - O pagamento pela ODC deverá ser efetuado da seguinte forma:

I - 10% (dez por cento) do valor como condição para emissão de alvará de construção quando da aprovação do projeto arquitetônico;

II - parcela única contemplando o restante do valor como condição para o início da obra.

§ 1º - O pagamento integral da ODC é condição para o início da obra, nos termos do Código de Edificações.

§ 2º - Independentemente da comunicação do início da obra por responsável técnico pela execução do projeto aprovado, o valor referente ao pagamento integral da ODC será cobrado um ano após a emissão do alvará de construção, salvo se constatado o início da obra, que ensejará sua cobrança imediata, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação municipal.

§ 3º - Na hipótese prevista no art. 394 do Plano Diretor, o pagamento da contrapartida deverá ser efetuado em parcela única e será condição para a emissão da Certidão de Baixa de Edificação.

§ 4º - A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de Certidão de Baixa de Construção parcial ou total da edificação nos casos de utilização do instrumento para regularização.

§ 5º - VETADO

§ 6º - O atraso no pagamento de ODC ou o início de obra sem a conclusão do pagamento de ODC fica sujeito às penalidades de embargo da obra, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados da data do vencimento, correção monetária no dia 1º de janeiro de cada exercício, com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E -, ou qualquer outro que venha a substituí-lo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE -, acumulada nos últimos doze meses imediatamente anteriores, e à multa moratória com os seguintes percentuais:

I - 1% (um por cento), se quitado no prazo de até dez dias, contado da data do vencimento;

II - 3% (três por cento), se quitado no prazo de onze até trinta dias, contado da data do vencimento;

III - 5% (cinco por cento), se quitado após o prazo de trinta dias, contado da data do vencimento;

IV - 30% (trinta por cento), se quitado após a inscrição em dívida ativa.

§ 7º - A não utilização do potencial construtivo adicional obtido onerosamente, seja por alteração de projeto ou desistência, não importará no ressarcimento do valor pago.

Art. 15 - O órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano será responsável pela avaliação do interesse público para decidir sobre a obtenção de imóvel como pagamento de ODC em conformidade com o disposto no § 3º do art. 48 do Plano Diretor.

§ 1º - O valor do imóvel a ser considerado para o pagamento de ODC terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre o mesmo.

§ 2º - Nos casos de alienação de imóveis que tenham se tornado de propriedade pública em razão da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, os recursos auferidos serão destinados ao FC, quando o imóvel que utilizar a ODC estiver inserido em áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos, e ao FMHP, nas demais hipóteses.

Art. 16 - A renovação do alvará de construção contempla a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional vinculado ao alvará a partir do Termo de Conduta Urbanística - TCU -, nos limites da legislação vigente à época da renovação.

Art. 17 - Na hipótese de alteração de projeto aprovado que implique em modificação das soluções projetuais previstas em TCU, o empreendimento estará sujeito à aquisição de potencial construtivo adicional equivalente à área líquida acrescida.

Parágrafo único - Caso a alteração de projeto resultar em diminuição da área líquida, o potencial construtivo adicional anteriormente concedido não poderá ser transferido ou alienado, devendo retornar ao Estoque de Potencial Construtivo Adicional - EPCA.

## CAPÍTULO VI

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 18 - O cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador é feito subtraindo-se do  $C_{Abas}$  o Coeficiente de Aproveitamento praticado da construção existente, calculado a partir da área líquida edificada, e multiplicando-se o resultado pela área do terreno, conforme regulamento.

§ 1º - Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse cultural são aqueles tombados, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse cultural, equivalente à multiplicação do resultado da equação de que trata o *caput* por 2,0 (dois).

§ 2º - Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse ambiental são aqueles inseridos em zoneamento de preservação ambiental, nos termos do § 1º do art. 93 do Plano Diretor, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse ambiental não superior a 0,5 (zero vírgula cinco), a ser multiplicado ao resultado da fórmula prevista no *caput*, ponderado de acordo com a caracterização e relevância dos atributos ambientais do terreno, bem como de sua localização, devendo sua aplicação ser definida por regulamento.

Art. 19 - A correspondência entre a área transferida do imóvel gerador e a área recebida pelo imóvel receptor será ponderada pela razão entre os valores constantes na Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

Art. 20 - O cálculo de conversão entre UTDCs e metros quadrados de potencial construtivo será feito pela fórmula  $UTDC = A(m^2) \times V$  (reais/m<sup>2</sup>)/R\$1.000,00, na qual:

I - UTDC corresponde às unidades de transferência do direito de construir;

II - A corresponde à área líquida (área adicional a ser edificada, no caso do terreno receptor, ou área a ser transferida, no caso do imóvel gerador);

III - V corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno segundo a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 21 - Durante o período de transição indicado no art. 356 do Plano Diretor, o cálculo da ODC obedecerá às seguintes fórmulas:

I -  $CT = 0,5 \times (CA_{of} \times AT \times V)$ , quando o  $C_{Abas}$  previsto no Anexo XVII do Plano Diretor for menor ou igual a 1,0;

II -  $CT = (CA_{of} \times AT \times V) / C_{Abas}$ , quando o  $C_{Abas}$  previsto no Anexo XVII do Plano Diretor for maior que 1,0.

Parágrafo único - Para a fórmula referida no *caput* fica estabelecido que:

I - CT corresponde ao valor da contrapartida onerosa devida pelo responsável legal pelo projeto licenciado;

II -  $CA_{of}$  corresponde ao coeficiente de aproveitamento a ser praticado mediante ônus financeiro, não computado o potencial construtivo adicional decorrente da superação do  $C_{Abas}$  adquirido a partir dos meios previstos nos incisos II a V do §2º do art. 45 do Plano Diretor;

III - AT corresponde à área do terreno, medida em metros quadrados;

IV - V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

Art. 22 - Durante o período de transição indicado no art. 356 do Plano Diretor, o §1º do art. 18 desta lei não se aplicará às situações em que o Anexo XVII do Plano Diretor prevê CAbas maiores que 1,0 (um inteiro).

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 - O Poder Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei.

Art. 24 - O Poder Executivo deverá garantir a publicidade na gestão dos fundos associados à aplicação dos instrumentos de política urbana, compartilhando a definição da destinação dos recursos com a sociedade civil.

Art. 25 - Os procedimentos para a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 26 - A classificação do imóvel como não utilizado ou como subutilizado poderá ser suspensa devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário e apenas enquanto esta condição perdurar, sem prejuízo da averbação no registro do imóvel sobre a aplicação de instrumento de política urbana tratado nesta lei.

Art. 27 - Caberá ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano manter atualizadas as bases de dados referentes à informação para parcelamento, edificação e utilização de imóveis.

Art. 28 - O Anexo XVI da Lei nº 11.181, de 2019, passa a vigorar com os itens 3, 4, 5, 7, 18 e 24 alterados e acrescido do item 33, nos termos do Anexo desta lei.

Art. 29 - O art. 18 da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 3º e 4º:

“Art. 18 - (...)

§ 3º - O alvará de construção apenas adquire valor de licença para se edificar após o comunicado de início de obra nos casos de utilização de potencial construtivo adicional ou do procedimento de alvará na hora.

§ 4º - O responsável técnico pela execução da obra fica obrigado a apresentar o comunicado de início de obra, com pelo menos vinte e quatro horas de antecedência.”.

Art. 30 - O art. 21 da Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21 - A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir.”.

Art. 31 - O § 1º do art. 92 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 92 -

(...)

§ 1º - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os lotes integralmente ou parcialmente inseridos em ADEs e as áreas de lotes sobre as quais incide zona de preservação ambiental 1, conexões de fundo de vale ou áreas de projetos viários prioritários.”.

Art. 32 - Fica acrescentado ao art. 125 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, o seguinte § 13:

“Art. 125 -

(...)

§ 13 - A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 800m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados).”.

Art. 33 - O § 1º do art. 140 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 140 -

(...)

§ 1º- Ressalvada a hipótese prevista no caput, o parcelamento não poderá reduzir a oferta de áreas destinadas a EUC e Elups.”.

Art. 34 - Esta lei entra em vigor em 5 de fevereiro de 2020, concomitantemente à entrada em vigor da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.

Belo Horizonte, 4 de fevereiro de 2020.

*Alexandre Kalil*

**Prefeito de Belo Horizonte**

(Originária do Projeto de Lei nº 868/19, de autoria do Executivo)

### **RAZÃO DO VETO PARCIAL**

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Municipal de Belo Horizonte,

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do inciso II do art. 92 e no exercício da competência prevista no inciso VIII do art. 108 da Lei Orgânica – LOMBH –, decidi vetar parcialmente a Proposição de Lei nº 2, de 2020, que dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, por verificar contrariedade ao interesse público no § 5º do art. 14.

Consultada, a Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU – esclareceu que o § 5º do art. 14 da proposição impõe, como condição para a aprovação da modificação de projeto, o pagamento integral dos valores devidos a título de outorga onerosa do direito de construir, mesmo se a alteração for proposta antes do início da obra. No entanto, a secretaria ressaltou que essa previsão difere da regra geral disposta no *caput* do próprio art. 14, que estabelece, como requisito para a aprovação do projeto e para a consequente emissão do alvará de construção, o pagamento de apenas 10% (dez por cento) do valor, devendo os 90% (noventa por cento) restantes serem pagos no início da obra. Nesse contexto, o § 5º do art. 14 impõe excessiva onerosidade para quem altera o projeto antes do início da obra.

Dessa forma, a SMPU elucidou que, com o veto parcial, a cobrança integral somente será condição para a aprovação da modificação na hipótese de a alteração ocorrer após o início da obra, nos termos do § 1º do art. 14.

É essa, Senhora Presidente, a razão que me leva a vetar o § 5º do art. 14 da proposição em causa, a qual submeto à elevada apreciação das Senhoras e dos Senhores membros da Câmara Municipal.

Belo Horizonte, 4 de fevereiro de 2020.

*Alexandre Kalil*



## **Prefeito de Belo Horizonte**