



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhora Presidente,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

O Vereador que o presente subscreve, observadas as normas regimentais, apresenta o presente Projeto de Lei, que visa instituir no Município do consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, dando funcionalidade a imóveis particulares ociosos.

Esse instrumento de política urbana tem como objetivo principal de criar mecanismos que permitam que as funções sociais da propriedade e da cidade sejam cumpridas, ou seja, que os imóveis urbanos tenham uso, especialmente voltados à moradia quando existe um déficit expressivo, regulamentando a celebração de consórcios imobiliários entre o Município de Caxias do Sul e os proprietários de imóveis que estejam ociosos (não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas) na cidade.

Ao se tornar Lei a presente proposição, os proprietários desses imóveis ociosos poderão solicitar a realização de consórcio com a incorporação do imóvel ao Município para que este o reforme, conserve ou construa a edificação das unidades imobiliárias. Após as obras, o proprietário recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público para que as destine à população necessitada.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos Nobres Pares para a aprovação do presente Projeto de Lei, visando aprimorar a legislação municipal voltada à produção de moradia popular e reduzir o déficit habitacional.

Caxias do Sul, 1 de abril de 2024; 149º da Colonização e 134º da Emancipação Política.

Documento assinado eletronicamente em 01/04/2024 às 15:21

ADAM JOHN PRA RECH - Vereador - PSB

O documento pode ter sua autenticidade comprovada pelo link <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento&identificadorDocumento=A1158.2256.2024> ou acessando <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento> e digitando o código de documento A1158.2256.2024.

Protocolado em 01/04/2024 15:24

Disponibilizado em 01/Abril/2024

Comissões: CCJL, CDEFOT, CDUTH - 01/04/2024



PROJETO DE LEI nº 63/2024

LEI Nº, DE, DE DE

Institui o Consórcio Imobiliário para urbanização e edificação de unidades imobiliárias no Município de Caxias do Sul e dá outras providências.

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1.º Esta lei institui o Consórcio Imobiliário para a viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação e dá outras providências.

Art. 2.º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 1.º O Consórcio Imobiliário deve viabilizar a utilização do imóvel, atendendo ao princípio da função social da propriedade.

§ 2.º Fica facultado ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *caput*, referente ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, regulamentados pela legislação municipal, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 3.º O pagamento mediante unidades imobiliárias ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário:

I - o proprietário deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura, se a obrigação for de parcelar;

II - o proprietário deverá receber unidades edificadas, se a obrigação for de utilizar ou edificar.

§ 4.º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário deverá corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras, sendo que o valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação do Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, sendo que esta notificação será averbada no cartório de registro de imóveis;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.



§ 5.º Os demais lotes ficam com o Poder Executivo Municipal, que poderá comercializá-los para atender à população que necessita de habitação.

Art. 3.º O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o Poder Executivo Municipal e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que:

- I - tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;
- II - contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, entende-se como subutilizados e não utilizados, o imóvel que:

I - estiver integralmente vazio ou estiver ocupado com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido no Anexo II do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caxias do Sul, onde estão descritos os parâmetros de edificação e uso do solo urbano;

II - estiver, mesmo que edificado, abandonado há mais de 2 (dois) anos, sem que tenha havido nesse período tentativa de venda, locação, cessão ou outra forma de utilização.

CAPÍTULO II PROCEDIMENTOS

Art. 4.º O Consórcio Imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre o Poder Executivo Municipal e o proprietário, especificando:

- I - as condições para a transferência do imóvel para o Poder Executivo Municipal;
- II - as condições para a realização da obra;
- III - a forma de pagamento ao proprietário, por intermédio do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas, conforme os critérios estabelecidos nesta lei complementar.

Parágrafo único. Quando utilizado para os fins do aproveitamento compulsório previsto no Estatuto da Cidade, o proprietário deverá requerer a utilização deste instrumento no prazo de 1 (um) ano da notificação.

Art. 5.º Recebida a notificação, o Poder Executivo Municipal providenciará um estudo de viabilidade financeira, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, abrangendo no mínimo:

- I - uma avaliação do valor do imóvel;
- II - uma estimativa de valor das obras de infraestrutura básica ou complementar, ou ambas as obras, e se for o caso, nos termos dispostos na lei do parcelamento do solo urbano;
- III - uma estimativa do custo da reforma, da conservação ou da edificação, possível ou pretendida no local, se for o caso, permitindo se a utilização de cálculo amparado no Custo Unitário Básico (CUB) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Caxias do Sul – SINDUSCON CAXIAS, devidamente afetado de coeficiente aplicável ao tipo de edificação pretendido;
- IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao poder público e ao



proprietário da área.

§ 1.º O estudo de que trata o artigo anterior será submetido ao Poder Executivo Municipal e à parte interessada, os quais terão 15 (quinze) dias úteis para decidir pela formação ou não do Consórcio Imobiliário.

§ 2.º Tomada a decisão de que trata o parágrafo anterior, o Poder Executivo Municipal publicará no Diário Oficial Eletrônico do Município o edital sobre o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade, e a decisão proferida pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3.º Até 30 (trinta) dias úteis após a publicação do edital que trata o parágrafo anterior, poderá qualquer cidadão com domicílio eleitoral no Município de Caxias do Sul apresentar objeções ao estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do Conselho Municipal da Habitação, que se reunirá, extraordinariamente, se necessário, dentro de 15 (quinze) dias úteis, após o decurso do prazo para a apresentação das objeções.

Art. 6.º Sendo a decisão, que trata o artigo 5.º desta lei, favorável à formação do Consórcio Imobiliário, o Poder Executivo Municipal providenciará em 30 (trinta) dias, simultâneos ao período de que trata o § 3.º do artigo 5º desta lei, o anteprojeto do empreendimento, o orçamento detalhado das obras necessárias e o recálculo do percentual de unidades imobiliárias atribuído a cada participante.

Parágrafo único. No caso de o recálculo do percentual de unidades imobiliárias divergir após o anteprojeto definitivo mais do que 2% (dois por cento) da estimativa preliminar, novo cálculo deverá ser feito e publicado, correndo novamente os prazos de que trata o artigo 5.º da presente Lei.

Art. 7.º Submetido o estudo definitivo à aprovação do Conselho Municipal da Habitação, providenciar-se-á a lavratura de escritura e matrícula imobiliária da transferência do imóvel ao Município de Caxias do Sul, constando do documento as obrigações de cada parte, os valores envolvidos, os prazos para o término das obras e entrega das unidades imobiliárias ao interessado.

Art. 8.º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL E PAGAMENTO AO PROPRIETÁRIO

Art. 9.º A individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte consorciada será efetuada por intermédio de sorteio público, devidamente notificado por edital no Diário Oficial Eletrônico do Município, com antecedência mínima de 7 (sete) dias úteis, sendo que:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo Municipal na área onde o mesmo se localiza;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 10. Sobre a transferência imobiliária de que trata a presente Lei, por se tratar de dação em pagamento, não incide Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 11. O imóvel oferecido por seu proprietário para os fins desta Lei não poderá apresentar débitos de impostos, taxas, preços públicos, multas ou outro ônus que inviabilize a



transferência ao Município.

Parágrafo único. A existência de débitos relacionados no *caput* deste artigo não impedirá a celebração do consórcio caso o proprietário solicite, quando da proposta, o abatimento de tais valores da contrapartida a ser recebida, o que deverá constar da escritura respectiva.

Art. 12. Em qualquer tempo, recebida proposta de Consórcio Imobiliário, o Poder Executivo Municipal deverá enviar à Câmara Municipal, em regime de urgência, o Projeto de Lei criando ou acrescentando dotação para a execução do Consórcio Imobiliário, mencionando a fonte de recursos.

Art. 13. A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 14. Esta Lei Complementar será regulamentada, no couber, num prazo de até 90 dias.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

PREFEITO MUNICIPAL