



PROJETO DE LEI Nº 15, DE 14 DE ABRIL DE 2019.

Ementa: Dispõe sobre os Imóveis de Preservação especiais, situados no município do Paudalho, estabelece as condições de preservação, assegura compensações e estímulos, e dá outras providências.

O Vereador Josimar Ferreira Cavalcanti, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com o Art. 97, inciso d, do Regimento Interno desta Casa legislativa submete à apreciação dos demais vereadores o presente projeto de lei:

Art. 1º. Fica, por esta lei, instituído os Imóveis de Preservação Especiais – IPE, com embasamento no §1º, do art. 216 da Constituição Federal, para proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural situados no município do Paudalho.

**CAPÍTULO I
DA PRESERVAÇÃO DOS IMÓVEIS ESPECIAIS**

Art. 2º. Os Imóveis de Preservação Especiais – IPE, são exemplares de arquitetura significativa para o patrimônio histórico, artístico e/ou cultural do município do Paudalho, cuja proteção é dever do município e da comunidade, nos termos da Constituição Federal.

Art. 3º. Para os fins do art. 1º, serão considerados IPE, os imóveis, cujo processo de seleção atendem as especificações estabelecidas pelo departamento competente.

Art. 4º. A preservação dos IPE, definidos nesta lei, se insere na função social da propriedade urbana e rural, permanecendo no domínio de seus titulares, pessoas físicas e jurídicas públicas ou privadas, submetidos, porém, à tutela jurídico-urbanística do município do Paudalho.

Art. 5º. Será assegurado aos IPE, definidos nesta lei, o potencial construtivo do terreno do imóvel preservado.

**CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES DE PRESERVAÇÃO DOS IPE**

Art. 6º. Caberá ao proprietário do IPE a manutenção das características originais do imóvel, mediante a execução, às suas expensas, de intervenções que visem à preservação dos elementos que determinam a importância do imóvel para o patrimônio histórico, artístico e cultural do município.

Art. 7º. Para efeito da preservação do IPE, considera-se:

- I. Conservação – intervenção de natureza preventiva, que consiste na manutenção do bem cultural preservado;
- II. Recuperação (ou reparação) – a intervenção de natureza corretiva, que consiste na substituição, modificação ou eliminação de elementos estranhos ou incompatíveis com a unidade arquitetônica do conjunto ou do edifício isoladamente considerado;
- III. Restauração – a intervenção, também de natureza corretiva, que consiste na reconstituição das características originais do imóvel no tocante a fachadas e coberta, mediante recuperação das estruturas afetadas e dos elementos distribuídos, danificadas ou descaracterizadas ou, ainda, de expurgo de elementos estranhos.

Art. 8º. O Poder Público poderá, por solicitação do proprietário, classificar outros imóveis como Imóveis de Preservação Especiais – IPE, desde que atendam ao requisito estabelecido no art. 1º, desta lei.

§1º. A classificação prevista no “caput” deste artigo dependerá, em qualquer caso, de parecer técnico do Departamento Competente.

§2º. A classificação do imóvel como IPE far-se-á através de Decreto e levará em consideração, entre outros, os seguintes aspectos:

- a) referência histórico-cultural;
- b) a época e estilo arquitetônico;
- c) a importância para preservação da memória urbana e rural.

§3º. Fica o Departamento Competente autorizado a disciplinar, através de Resolução, o procedimento pertinente à classificação de que trata este artigo.

§4º. Os imóveis a que se refere este artigo ficarão sujeitos a todas a disposição desta lei, a partir da vigência do ato que os classificar como Imóveis de Preservação Especiais.

Art. 9º. Não será permitida nos IPE qualquer intervenção que implique em:

- I – demolição;
- II – descaracterização dos seus elementos originais.

Parágrafo único - os anexos da edificação original, assim consideradas as construções acrescidas ao imóvel preservado, poderão ser demolidos, mediante autorização do órgão municipal competentes, para viabilizar novas construções no terreno do IPE.

Art. 10º. Qualquer uso é permitido nos IPE, desde que não acarrete descaracterização do imóvel, observados os requisitos de instalação estabelecidos pelo departamento competente.

Art. 11º. Não será permitido o desmembramento dos terrenos dos IPE.

Art. 12º. Poderá ser autorizado o remembramento do terreno do IPE, na forma da legislação pertinente, desde que não descaracterize o imóvel preservado.

§1º. ocorrido o remembramento, a unidade imobiliária dele resultante será regida pelas normas estabelecidas nesta lei.

§2º. o remembramento obedecerá às normas legais pertinentes, inclusive o registro imobiliário competente, para a aplicação do disposto nesta lei.

13º. As intervenções de qualquer natureza nos IPE, ficam sujeitas a consulta prévia e a análise especial por parte dos órgãos competentes do município.

CAPÍTULO III DAS COMPENSAÇÕES E DOS ESTÍMULOS

Art. 14º. Os proprietários dos Imóveis de Preservação Especiais, farão jus a compensação e estímulos a seguir indicados:

- I – isenção parcial ou total do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- II – direito de construir na área remanescente do terreno do IPE;
- III – transferência do direito de construir.

Parágrafo único – os benefícios referidos no “caput” deste artigo somente serão concedidos pelo Poder Público Municipal do Paudalho ao proprietário do IPE que comprovar o cumprimento das exigências do imóvel, na forma e condições estabelecidas nesta lei.

SEÇÃO I DA ISENÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO IPTU

Art. 15º. O proprietário do Imóvel de Preservação Especial que realizar intervenção no imóvel preservado, conforme o disposto no art. 7º desta lei, fará jus à isenção parcial ou total do IPTU, de acordo com os seguintes critérios:

- I – 50% (cinquenta por cento) por prazo indeterminado para os imóveis conservados.
- II – 75% (setenta e cinco por cento) pelo prazo de 5 (cinco) anos, para os imóveis onde forem realizadas obras de reparação ou recuperação.
- III – 100% (cem por cento) pelo prazo de 10 (dez) anos, para os imóveis onde forem realizadas obras de restauração total.

Parágrafo único – após os prazos estabelecidos nos incisos II e III, fica o imóvel enquadrado no item I, para conservação dos imóveis.

Art. 16º. O benefício fiscal, a que se referem os incisos II e III do art. 15º desta lei, somente será renovado se ocorrerem motivos de força maior ou caso fortuito, comprovados pelo proprietário do IPE e reconhecidos pelo órgão municipal competente, que imponham a recuperação ou restauração do imóvel preservado.

Art. 17º. Para efeito de obtenção do benefício fiscal, o interessado deverá encaminhar requerimento à secretaria de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal do Paudalho, até o dia 31 de outubro do exercício anterior ao do lançamento do IPTU, instruído com laudo técnico emitido pelo órgão municipal competente, atestando as condições satisfatórias de conservação do IPE ou a execução das obras e serviços de recuperação ou restauração do imóvel, conforme o caso.

SEÇÃO II DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 18º. O proprietário do Imóvel de Preservação Especial – IPE terá direito de construir nova edificação, na área remanescente do terreno, se houver, utilizando o potencial construtivo inerente ao aludido imóvel.

Art. 19º. A nova edificação, a ser construída na área remanescente do IPE, ficará sujeita, no que couber, aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo departamento competente.

§1º. Para efeito do cálculo da área de construção da nova edificação, não será computada a área construída do imóvel preservado.

§2º. O disposto no paragrafo anterior aplica-se as novas construções a serem edificadas em terrenos dos IPE ou nos lotes a estes lembrados, conforme previsto no art. 12º desta lei.

Art. 20º. Para os fins previstos no artigo anterior, o proprietário do Imóvel de Preservação Especial submeterá, ao órgão competente do município, consulta prévia, acompanhada dos elementos julgados pertinentes por aquele órgão.

Parágrafo único – O órgão competentes do município indicará, com base na consulta prévia, além de outras exigências pertinentes, o montante do potencial construtivo do IPE e o quanto desse potencial poderá ser utilizado no mesmo lote.

Art. 21º. A autorização para construir na área remanescente do terreno dos Imóveis de Preservação Especial será condicionada à obrigação do proprietário do IPE de conservar, recuperar ou restaurar, às suas expensas, o imóvel preservado pelo município, na forma desta lei.

§1º. O proprietário do IPE assumirá as obrigações previstas no “caput” deste artigo, através de termo de responsabilidade, o qual deverá estar vinculado a laudo técnico comprobatório das condições de preservação dos IPE, emitido pelo órgão municipal competente.

§2º. O laudo técnico a que se refere o paragrafo anterior indicará, ainda, os requisitos exigidos para manutenção das condições de preservação do imóvel, estabelecendo, quando for o caso, as obras de recuperação ou restauração necessárias.

Art. 22º. A emissão da licença de construção da nova edificação, referida no art. 19º desta lei, será vinculada à aprovação do projeto de recuperação ou restauração do imóvel preservado, quando for o caso, nas condições indicadas pelo órgão competente do município.

Art. 23º. A concessão do “aceite-se” do imóvel construído na forma do artigo anterior, ficará condicionada à conclusão das obras de conservação, recuperação ou restauração do IPE, conforme os requisitos indicados no laudo técnico emitido pelo órgão municipal competente, referido no §2º do art. 21º, desta lei.

Art. 24º. O benefício fiscal a que se refere o art. 15º é restrito ao imóvel preservado, não se estendendo às novas construções referidas no art. 19º, desta lei.

SEÇÃO III DA TRANSFERENCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 25º. A Transferência do Direito de Construir – TDC, consiste na capacidade de o proprietário do IPE, transferir o potencial construtivo do terreno onde se situa o seu imóvel preservado para outro lote de sua propriedade ou de terceiros, de acordo com as condições estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único – a autorização da TDC só poderá ser concedida ao titular do domínio útil ou pleno do IPE.

Art. 26º. A autorização da TDC será condicionada à obrigação do proprietário do IPE de conservar, recuperar ou restaurar, às suas expensas, o imóvel preservado pelo município na forma desta lei.

§1º. O proprietário do IPE assumirá as obrigações no “caput” deste artigo, através de termo de responsabilidade, o qual deverá estar vinculado a laudo técnico comprobatório das condições de preservação dos IPE, emitido pelo órgão municipal competente.

§2º. O laudo técnico a que se refere o paragrafo anterior indicará, ainda, os requisitos exigidos para a manutenção das condições de preservação do imóvel, estabelecendo, quando for o caso, as obras de recuperação ou restauração necessárias.

Art. 27º. A emissão da licença de construção dos imóveis receptores do potencial construtivo transferido do IPE, na primeira ou única operação será vinculada à aprovação do projeto de recuperação ou restauração do imóvel preservado, indicando, ainda, os requisitos exigidos para a manutenção das condições

de preservação do imóvel, estabelecendo, quando for o caso, as obras de recuperação ou restauração necessárias.

Art. 28º. A concessão do “habite-se” do imóvel receptor da TDC, referenciado no artigo anterior, ficará condicionada à conclusão das obras de conservação, recuperação ou restauração do IPE, de acordo com os requisitos estabelecidos no laudo técnico no “caput” anterior.

Art. 29º. Para consecução dos estímulos e benefícios previstos nesta lei, quando da alienação do Imóvel de Preservação Especial, o proprietário deverá consignar, na escritura pública, cláusula que indique tratar-se de imóvel preservado, por força desta lei.

Parágrafo único – O adquirente do IPE ficará sub-rogado nos mesmos direitos e obrigações estabelecidos nesta lei para o proprietário atual.

Art. 30º. O exercício da faculdade da Transferência do Direito de Construir poderá ser acumulado com os demais estímulos e benefícios previstos nesta lei.

Art. 31º. O exercício da TDC, total ou parcialmente, fracionada ou não, na forma prevista nesta lei, não desobrigará o proprietário do IPE de conservar, recuperar ou restaurar o imóvel preservado, de acordo com as condições estabelecidas nesta lei e os requisitos técnicos exigidos pelo órgão municipal competente.

Gabinete do Vereador CAPÍTULO IV DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DOS IPE

SEÇÃO I DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS

Art. 32º. O município, através de seus órgãos competentes, exercerá o controle e a fiscalização sobre a preservação dos IPE, a fim de resguardar o patrimônio histórico, artístico e cultural do município do Paudalho.

Art. 33º. Cabe ao Departamento Competente Municipal, no exercício de suas atribuições legais e regulamentares:

- I – efetuar análise especial sobre os projetos de intervenção nos IPE, nas condições previstas nesta lei;
- II – analisar os projetos de restauração, recuperação ou reparação dos imóveis preservados;
- III – analisar os projetos de remembramento de terrenos ao IPE;
- IV – emitir os laudos técnicos sobre as condições de conservação e, bem assim, sobre as intervenções efetuadas relativas à recuperação ou restauração do imóvel, para efeito de concessão do benefício fiscal e da autorização para construir na área remanescente do terreno de TDC, previstos nesta lei;
- V – analisar e responder às consultas prévias submetidas pelos proprietários dos IPE, para efeito das intervenções a serem feitas nos imóveis preservados e de TDC;
- VI – analisar os projetos de intervenção nos IPE, e emitir parecer em conjunto com a Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano e Agrário ou outra que venha a sucedê-la, compatibilizando os parâmetros urbanísticos, quando necessário, à preservação do imóvel.

Art. 34º. Compete à Secretaria de Administração e Finanças, a concessão dos benefícios fiscais aos proprietários dos Imóveis de Preservação Especial, quando cumpridas as condições estabelecidas nesta lei.

Art. 35º. Compete ao Departamento Jurídico do município do Paudalho, a análise e adoção das medidas judiciais necessárias à preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural do município, representado pelos Imóveis de Preservação Especial definidos nesta lei, bem como a emissão da autorização



da TDC e o assessoramento jurídico aos órgãos do Poder Executivo para o melhor desempenho de suas atribuições.

SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS EXECUTIVOS E ADMINISTRATIVOS

Art. 36º. Os projetos de intervenção nos IPE destinados à execução de obras e serviços de recuperação ou restauração e, bem assim, para construção de novas edificações na área remanescente do terreno do imóvel, deverão ser precedidos de consulta previa pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano e Agrário do município do Paudalho.

Parágrafo único – Para efeito de análise da consulta previa, o interessado deverá apresentar o levantamento físico do IPE levantamento fotográfico.

Art. 37º. Cumpridas, pelo interessado, as exigências técnicas pertinentes nos IPE, bem como os projetos de construção dos imóveis receptores da TDC dos IPE, seguirão os procedimentos administrativos, no tocante à expedição dos alvarás e a fiscalização das obras e serviços de recuperação ou restauração, conforme o caso e, bem assim, das novas construções.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 38º. O proprietário dos IPE que descumprir as obrigações de manter e conservar o imóvel, em suas características originais ficará sujeito às penalidades estabelecidas nesta lei, de conformidade com o §4º, do art. 216 – CF.

Parágrafo único – As obrigações de manter e conservar o imóvel preservado independem da utilização das compensações e estímulos previstos nesta lei.

Art. 39º. Constituem infrações às normas desta lei:

- I – o abandono do imóvel preservado, tornando-se ruína ou em estado precário que possa causar desabamento;
- II – a execução de obra ou serviço que importem em qualquer modificação de suas características originais;
- III – o descumprimento às determinações da Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano e Agrário do município estabelecidas no sentido de preservar, restaurar ou recuperar o imóvel em suas características originais;
- IV – a demolição do Imóvel de Preservação Especial em seu volume principal ou ainda dos seus anexos, sem a devida anuência do departamento competente.

Art. 40º. As infrações estabelecidas no artigo anterior ensejarão a aplicação das seguintes penalidades:

- I – cancelamento das compensações e estímulos previstos nesta lei, nas hipóteses dos Incisos I a IV, do art. 39º;
- II – multa de até 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel, considerado para efeito de lançamento do IPTU, nas hipóteses previstas nos Incisos II a III, do art. 39º;
- III – multa de até 100% (cem por cento) do valor venal do imóvel, considerado para efeito de lançamento do IPTU, na hipótese do Inciso IV, do art. 39º;



**CÂMARA
MUNICIPAL
DE PAUDALHO**
CASA PORFÍRIO JOÃO DE OLIVEIRA

IV – proibição, pelo prazo de 10 (dez) anos, de construir qualquer edificação no local onde existia o IPE, nos casos previstos nos Incisos I e IV, do art. 39º.

Art. 41º. Os valores das multas impostas, nas hipóteses previstas nos Incisos II e III, do art. 40º, deverão ser pagos no prazo de 30 (trinta) dias e contar da respectiva intimação, sob pena de serem inscritos na dívida ativa do município, para efeito de cobrança judicial, na forma da legislação pertinente.

Art. 42º. A apuração das infrações e a imposição de penalidades far-se-ão de acordo com as normas legais e regulamentares pertinentes.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43º. As disposições desta lei no tocante às obrigações dos proprietários dos Imóveis preservados e, bem assim, as compensações e estímulos conferidos aos IPE serão extensivos aos imóveis de arquitetura eclética.

Art. 44º. O Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos técnicos e administrativos necessários à aplicação desta lei, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua aprovação pela Câmara Municipal do Paudalho.

Art. 45º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões da Câmara Municipal

Josimar
Gabinete do Vereador
Josimar
Cavalcanti
Vereador