



Prefeitura Municipal de Gramado

PROJETO DE LEI Nº ____/2021.

Dispõe sobre alteração na Lei nº 2.377, de 18 de outubro de 2005, que cria o Fundo Municipal de Preservação Ambiental - Fundo Verde.

Art. 1º Altera o *caput* e §1º, revoga o §2º, altera e renumera o §3º como §2º, e inclui novo §3º, todos do art. 2º, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º Constituem recursos do FUNDO VERDE os provenientes da contrapartida financeira, através de indenizações e medidas compensatórias, dos valores que foram obtidos na regularização de obras existentes, na forma estipulada na presente Lei.

§1º Para fins de aplicação do disposto na presente lei, consideram-se " obras existentes" aquelas que estejam totalmente concluídas (100%), em condições de serem habitadas, cabendo ao proprietário da obra comprovar, através de profissional habilitado mediante apresentação de laudo técnico, com imagens aéreas datadas ou fotos da edificação que comprovem a existência da mesma na época de sua conclusão, ou ainda, através da apresentação de certidão de construção, ou equivalente a mesma, emitida pelo Cadastro Imobiliário do Município, conforme datas previstas no artigo 10 da presente lei.

§2º Quando se tratar de obras com mais de um bloco, deverá ser analisado de forma independente cada um deles, para enquadramento conforme determina o § 1º do artigo 2º da presente lei.

(...)



Prefeitura Municipal de Gramado

§3º Não serão geridos por este Fundo, recursos oriundos de indenizações e medidas compensatórias ao poder público, outorga onerosa do direito de construir em aprovação de projetos de obras novas."
(NR)

Art. 2º Altera o art. 3º, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º Os recursos de que trata o artigo 2º da presente Lei serão depositados em conta bancária específica e destinados, na proporção de: 40% (quarenta por cento) para aquisição, pelo município, de áreas com a finalidade de preservação da cobertura florestal, ou de interesse paisagístico, bem como aquelas já previstas no PDDI, dentro do perímetro urbano e/ou rural, com o objetivo de proteção ao meio ambiente; 60% (sessenta por cento) dos recursos serão destinados para identificação e cercamento de áreas verdes e parques existentes, manutenção, conservação e ampliação de áreas públicas destinadas a praças e parques, bem como melhoramento de passeios públicos e melhorias do mobiliário e equipamentos públicos urbano e comunitários a eles vinculados, e ainda para manutenção, ampliação do cadastro de geoprocessamento, fiscalização, palestras, melhoramento e aperfeiçoamento da legislação municipal, compra de veículos para fiscalização e equipamentos, despesas geradas com o lixo, compreendidas entre o recolhimento, triagem, transbordo, transporte e destinação final, bem como tudo que se relacione com o controle e preservação do espaço urbano e rural no Município de Gramado."



Prefeitura Municipal de Gramado

(NR)

Art. 3º Altera o art. 4º, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º A administração dos recursos do FUNDO VERDE será exercida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo e pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, mediante emissão de parecer do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e parecer do COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente), quando envolver o recebimento de imóveis como pagamento ou, aquisição por parte do Município, de áreas verdes destinadas à preservação ambiental ou paisagística, previstas no artigo 1º da presente lei." (NR)

Art. 4º Altera os incisos I, II e III, revoga o inciso IV e parágrafo único, e inclui §1º e §2º, todos do art. 6º, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º (...)

I - à vista, com 10% (dez) de desconto.

II - parcelado em até 06 (seis) vezes, quando se tratar de área total adquirida inferior a 30,00 m².

III - parcelado em até 12 (doze) vezes, quando se tratar de área total adquirida superior a 30,00 m².

(...).

(...)" (NR)

§ 1º Os parcelamentos terão a 1ª parcela paga no ato do acordo, de entrada, e as demais serão pagas mensalmente, corrigidas em 1% (um por cento) ao mês, em juros simples aplicados sobre as parcelas vincendas.



Prefeitura Municipal de Gramado

§ 2º A emissão do alvará de regularização ficará condicionado a quitação integral do parcelamento.

Art. 5º Altera o título DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EXISTENTES OU EM CONSTRUÇÃO que passa a vigorar com a seguinte redação:

DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EXISTENTES

Art. 6º Altera o *caput*, o §1º e o inciso III, altera as alíneas "a" e "b", e inclui alínea "e" do inciso IV, e revoga os §2º e §3º, todos do art. 8º, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º Fica autorizada a regularização das obras executadas em desacordo com os "requisitos urbanísticos" estabelecidos na Lei do Plano Diretor vigente na época de sua construção, quanto ao Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Dimensões de Recuos, Coeficiente Hoteleiro e ~~Altura~~, observada as seguintes condições:

(...)" (NR)

§ 1º A regularização que prevê o presente artigo, somente será permitida para obras que tenham sido concluídas, conforme artigo 2º, § 1º, 2º e 3º desta lei.

I - (...).

II - (...).

III - Para a regularização do Coeficiente Hoteleiro deverá ser adquirida área de ATAR até atingir a área necessária para a regularização total das unidades excedentes.

IV - (...):

a) se tratando do recuo frontal se tiverem ocupando no máximo 20% (vinte



Prefeitura Municipal de Gramado

por cento) da profundidade do recuo obrigatório previsto para o respectivo zoneamento.

b) se a obra ocupar mais do que 20% do recuo frontal, poderá ser regularizado este percentual. O restante deverá ser demolido à custa do infrator, antes da regularização.

c) (...).

d) (...).

e) para obras comprovadamente concluídas até 31/12/1999, poderão ser regularizados os recuos frontais, em sua totalidade, com exceção ao previsto na alínea "d", deste artigo, exceto quanto aos zoneamentos ZC1, ZC2 e ZC3." (NR)

Art. 7º Altera o *caput*, e inclui incisos I, II, III, IV e parágrafo único, todos do art. 10, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10. Para regularização de obras em desacordo com o Plano Diretor vigente, no cálculo da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), conforme incisos I, II, III, IV e V do artigo 8º da presente lei, a área final de ATAR será multiplicada pela respectiva zona fiscal prevista na planta de valores, conforme proporção abaixo:" (NR)

I - Multiplicado por 05 (cinco) para obras concluídas entre os anos 2000 a 2020.

II - Multiplicado por 2,5 (dois e meio) em obras concluídas entre os anos 2000 a 2020, para regularização de subtelhados e subsolos.

III - Multiplicado por 01 (um) para obras concluídas até o final do ano de 1999.

IV - Multiplicado por 05 (cinco) vezes o Valor da Terra Nua (VTN), para obras concluídas após a promulgação da Lei Municipal 2497/2006, quando o imóvel estiver localizado em Zona Rural.



Prefeitura Municipal de Gramado

Parágrafo único: As edificações concluídas anteriormente a promulgação da Lei Municipal 2497/2006, estão dispensados da aquisição de ATAR, tendo em vista a não existência de requisitos urbanísticos para a Zona Rural na época.

Art. 8º Altera os §1º, §2º, §4º e §5º do art. 11, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11. (...):

§ 1º Mediante a outorga, pelo Município e aquisição pelo proprietário ou responsável de Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), pelos valores constantes na Planta de Valores ou Valor da Terra Nua, de acordo com a zona em que o imóvel cujo prédio a ser regularizado se situa.

§ 2º Outra forma de pagamento, incluindo imóveis de interesse do Município, sempre respeitando a equivalência da Planta de Valores, na avaliação da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR) e no valor do imóvel a ser dado em pagamento, ambos devem ter o mesmo valor, independente de suas áreas em m² (metro quadrado).

§ 3º (...).

§ 4º Se a construção for residencial, de madeira, com área inferior a 100,00 m², com mais de 05 (cinco) anos, lotadas no cadastro imobiliário do Município, deverá haver uma depreciação no cálculo do valor da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR) de 25% (vinte e cinco por cento) e para cada período de 05 anos, mais 25% (vinte e cinco por cento), tornando-se isenta após os 20 anos.

§ 5º A aquisição da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), conforme art. 11, e sua consequente incorporação à área adicional do lote original "de forma fictícia", não será objeto de cobrança de IPTU, enquanto for usada para regularização de prédios de acordo com esta lei." (NR)

Art. 9º Altera o caput e os §1º e §2º do art. 12, que passam a vigorar com a seguinte



Prefeitura Municipal de Gramado

redação:

Art. 12. Nas obras a serem regularizadas, que tenham sido iniciadas após o ano de 2001, ou seja, após ter sido sancionada a Lei Municipal nº 1793/01, para serem regularizadas as obras deverão conter a área de preservação paisagística e ambiental (APPA) bem como dispõe a lei vigente na época da construção da mesma.

§ 1º Nas obras em que a área de preservação paisagística e ambiental (APPA) não condizer com o projeto aprovado, a mesma poderá ser remanejada no mesmo lote.

§ 2º Quando o lote não dispuser de espaço suficiente para abranger a área de preservação paisagística e ambiental (APPA) como consta na Lei Municipal nº 1793/01, o proprietário deverá efetuar o pagamento dobrado do valor venal da metragem que deveria ter deixado de área de preservação paisagística e ambiental de acordo com a Lei vigente na época da construção da edificação." (NR)

Art. 10. Altera o título DA REGULARIZAÇÃO VOLUNTÁRIA que passa a vigorar com a seguinte redação:

DA REGULARIZAÇÃO

Art. 11. Altera o *caput* e o §1º, e revoga o §2º, todos do art. 13, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13 A regularização dar-se-á mediante requerimento do proprietário ou responsável pela obra, com pedido de regularização conforme artigo 8º, incisos I, II, III, IV e V, acompanhado do respectivo projeto, identificando de forma clara, em diferentes cores, o que se pretende regularizar.

Parágrafo único. O valor do ATAR devido, correspondente as áreas regularizáveis, acrescido de eventuais multas ou penalidades devidas conforme determina a presente lei, será lançado em dívida em favor do



Prefeitura Municipal de Gramado

Município, notificando-se o proprietário ou responsável para pagamento do débito no prazo de trinta (30) dias, nas condições previstas no art. 6º, incisos I, II e III da presente lei, aplicados no que couber os dispositivos constantes no Código Tributário Municipal." (NR)

Art. 12. Revoga o título: DA REGULARIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 13. Revoga o art. 14.

Art. 14. Revoga o art. 15 e os §1º e §2º.

Art. 15. Altera o §1º do art. 16, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 16. (...).

Parágrafo único. Áreas prediais executadas, porém não regularizáveis, onde o parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento seja desfavorável à regularização por impossibilidade legal, serão objeto de ação judicial "DEMOLITÓRIA" própria, sem indenização, sendo que todas as despesas decorrentes para o cumprimento da decisão judicial deverão ser suportadas pelo infrator, exceto quando o contribuinte providenciar a demolição da área irregular, voluntariamente." (NR)

Art. 16. Altera o *caput* e o §2º do art. 17, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. A regularização somente será válida enquanto a edificação a ser regularizada existir, tornando-se extinta quando a obra for demolida, logo a Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), não poderá ser usada para uma nova edificação a ser construída sobre o lote.

§ 1º (...).

§ 2º Quando ocorrer à extinção da regularização, conforme art.17, não haverá, por parte do Município, nenhuma indenização dos valores pagos por ocasião da compra da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), nem de



Prefeitura Municipal de Gramado

multas ou outros encargos previstos nesta Lei." (NR)

Art. 17. Altera o §1º do art. 18, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 18. (...).

Parágrafo único. O proprietário poderá requerer o HABITE-SE da obra referente ao projeto aprovado, desde que faça o encaminhamento do projeto de regularização para aquisição da Área de Terreno Adicional Referencial, (ATAR) e seja recolhido ao Município o valor correspondente a mesma, ou a outorga da escritura publica do imóvel, ficando a parte a regularizar para vistoria e liberação do HABITE-SE, posteriormente." (NR)

Art. 18. Revoga o Parágrafo Único do art. 19.

Art. 19. Inclui o art. 21, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 21. Os saldos financeiros existentes na conta bancária do Fundo Verde, na data da aprovação desta Lei, passam a ser destinados conforme disposição do art. 3º desta Lei.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário, especialmente o §1º do art. 157 da Lei nº 3.296/2014.

Gramado, 08 de abril de 2021.

Nestor Tissot
Prefeito de Gramado

Ciente e de acordo.
Em 08/04/2021

Mariana Melara Reis
Procuradora-Geral do Município

Rafael Bazzan Barros
Secretário Municipal de Planejamento,
Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil



Prefeitura Municipal de Gramado



Prefeitura Municipal de Gramado

NESTOR TISSOT, Prefeito de Gramado, no uso de suas atribuições legais, vem respeitosamente à presença dos Nobres Edis, apresentar o PROJETO DE LEI:

Dispõe sobre alteração na Lei nº 2.377, de 18 de outubro de 2005, que cria o Fundo Municipal de Preservação Ambiental - Fundo Verde.

O objetivo geral da proposta de alteração da Lei do Fundo Verde é possibilitar a regularização de obras existentes construídas até 2020, desvincular os recursos oriundos de indenizações e medidas compensatórias ao Poder Público, de obras novas deste fundo e adequar o texto legal vigente à realidade fática e operacional que objetiva a lei. Neste sentido, seguem as justificativas:

1. A lei municipal 2.377/2005, que criou o Fundo Verde recepciona a “outorga onerosa do direito de construir”, estabelecida pela Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade. A redação original previa que os recursos do Fundo são provenientes da contrapartida financeira oferecida pela “outorga onerosa do direito de construir” prevista no Estatuto da Cidade, dos valores que foram obtidos na regularização de obras novas existentes ou em construção. A redação que foi alterada pela Lei 2.982/11 para estabelecer que a data vinculada seria o PDDI de 2006 (2.497/06), possibilitando a regularização de obras comprovadamente existentes até a data da vigência da Lei 2.497 de 2006, ou seja, o ano de 2006.

Com o passar dos anos a lei acabou se tornando obsoleta, possibilitando cada vez menos a regularização de obras em desacordo com a Lei vigente atual ou a vigente à época de sua construção, criando hiato entre a disposição do contribuinte em regularizar uma edificação que em sua origem foi realizada de forma irregular, e o respaldo legal do poder público em atender o pleito, o que acabou estocando muitas obras sem possibilidade legal de regularização, executadas após 2006.

As alterações apresentadas propõe ainda que a destinação dos recursos vinculados depositados no Fundo Verde, tenham distribuição diversa: dos atuais 80% (oitenta por cento) previstos no texto vigente à aquisição de áreas com a finalidade de preservação de cobertura florestal, reduzam para 40%; o restante dos recursos, no caso os atuais 20%



Prefeitura Municipal de Gramado

(vinte por cento), destinados a outras finalidades que se relacione com o controle e preservação do espaço urbano e rural no Município de Gramado, propõe majorar para 60% (sessenta por cento), possibilitando que os recursos do fundo sejam utilizados de forma mais eficientes a preservação do Meio Ambiente, e dentro da real necessidade do município.

Importante referir que a redistribuição na destinação dos recursos, diminuindo a fração a ser destinada a aquisição de imóveis, se deu em razão de que o município, na última década, viabilizou as aquisições de áreas de interesse ambiental por outras vias, tais como permutas, compensações Mata Atlântica, transferência do direito de construir, entre outros. Por outro lado, cresceram muito as necessidades de preservação ambiental, como auxílio no custeio do recolhimento, triagem, transbordo, transporte e destinação final, muito importante para o equilíbrio do Meio Ambiente.

Dentre as alterações propostas, inclui ainda a possibilidade de regularização das edificações construídas em Zona Rural, uma vez que após o Plano Diretor de 2006 (Lei Municipal 2.497/06), com a criação os requisitos urbanísticos para zona rural, toda edificação em desacordo, construída após a promulgação desta lei, no caso 2006, ficaram impossibilitadas de serem regularizada.

2. Com relação a desvinculação dos recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir de obras novas, a justificativa se dá pelo conflito normativo existente. Como já mencionado, a norma que estabelece a outorga onerosa do direito de construir, a Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade foi recepcionada pela Lei Municipal 2377/2005, que criou o Fundo Verde. O conflito normativo explícito é a destinação dos recursos oriundos da outorga, uma vez que segundo o art. 31º do Estatuto da Cidade, os recursos devem ser aplicados com as seguintes finalidade:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse



Prefeitura Municipal de Gramado

ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Desta forma, a finalidade dos recursos disposta no art. 3º da Lei do Fundo Verde (Lei Municipal 2377/2005) estão em conflito com as estipuladas pelo Estatuto da Cidade.

Assim, a fim de resolver esta questão, o Município apresenta, de forma paralela, outro Projeto de Lei, que Dispõe sobre a destinação de recursos oriundos do direito de construir, que tramita nesta Casa Legislativa, a fim de possibilitar a gestão dos recursos de forma específica e vinculada, organizando a gestão desses recursos.

Além dos objetivos gerais, propõe-se alterações de outros artigos desta lei, sempre orientando-se a realidade, conforme o histórico de regularizações efetivadas através desta lei, bem como a necessidade do município. Ainda propõe-se a exclusão de trechos que ao longo do tempo se tornaram obsoletos e sem efetividade prática.

Nesse sentido, o art. 6º, que trata da forma de pagamento dos valores, propõe um desconto para pagamento à vista e uma forma de parcelamento, baseada na área a ser regularizada e não mais na área total construída, como previsto atualmente. Esta medida visa facilitar a efetividade desta Lei, estimulando pagamento á vista, com desconto, e dando maior prazo para os valores mais expressivos.

O art. 8º, por sua vez, inclui entre os requisitos urbanísticos passíveis de regularização o Coeficiente Hoteleiro, em substituição da Densidade Territorial, requisito não mais utilizado de forma objetiva. Ainda no art. 8º, no item inciso IV, alínea “a” foi especificado que o limite ocupado do recuo frontal passível de regularização é 20% (vinte por cento) da profundidade. Foi incluído a alínea “e”, permitindo a regularização total da ocupação no recuo frontal quando for comprovado que a edificação foi concluída antes de 31 de dezembro de 1999, com exceção de obras executadas sobre recuo viário.

Na sequência, o art. 10, que trata do cálculo da ATAR e da proporcionalidade aplicada como punição para regularização, que atualmente é multiplicado por 05 (cinco), propõe-se que para obras concluídas até 1999 o multiplicador seja 01 (um) e para obras entre o ano 2000 e 2020 se mantenha o multiplicador atual, assim como para regularizações em Zona Rural. Isso porque obras de mais de 20 (vinte) anos estão consolidadas, e devem adquirir índice construtivo para regularização, porém sem uma penalidade agregada, como nas obras conclusas em menos de 20 anos.



Prefeitura Municipal de Gramado

São essas as principais mudanças propostas na lei do Fundo Verde, que passaram pela discussão e aprovação dos Conselhos COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e PDDI – Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, conforme as Atas, que serão protocoladas posteriormente, diretamente pelo Secretário de Planejamento.

Gramado, 08 de abril de 2021.

Nestor Tissot
Prefeito de Gramado