

REDAÇÃO FINAL
PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO Nº 3.650/2019

Autoriza o Executivo a realizar intervenções e obras com recursos públicos nos imóveis particulares localizados na Antiga Rodoviária de Ponte Nova.

A Câmara Municipal de Ponte Nova aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DO EMPREENDIMENTO

Art. 1º Com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, segurança pública, desenvolvimento econômico, melhorias sociais, lazer e entretenimento, fica o Poder Executivo autorizado a realizar intervenções e obras com recursos públicos nos imóveis particulares localizados na Antiga Rodoviária de Ponte Nova, conforme projeto em anexo.

§ 1º As intervenções e obras públicas a serem realizadas pelo Executivo nos imóveis particulares fazem parte da implementação do Projeto “Novo Centro”, que propõe a revitalização do entorno do Hotel Glória.

§ 2º Os imóveis a serem beneficiados pelo incentivo previsto no art. 1º desta Lei são aqueles constantes nas inscrições imobiliárias de números:

01.04.008.0224.003;	01.04.008.0224.007;	01.04.008.0224.011;
01.04.008.0224.004;	01.04.008.0224.008;	01.04.008.0224.012.
01.04.008.0224.005;	01.04.008.0224.009;	
01.04.008.0224.006;	01.04.008.0224.010;	

§ 3º Serão realizadas obras de demolição de paredes e pisos, troca de instalações elétricas e hidrossanitárias, instalação de caixa d’água, reforma de fachada, reforma da cobertura, eliminação das infiltrações, troca dos pisos, criação de novos sanitários de uso público e pavimentação externa.

§ 4º O valor estimado para execução das obras é de R\$ 721.987,14 (setecentos e vinte e um mil, novecentos e oitenta e sete reais e quatorze centavos), de acordo com as planilhas anexas, podendo referido valor ser alterado para se adequar ao efetivo dispêndio pela Administração Pública, sempre observada a disponibilidade financeira e orçamentária.

CAPÍTULO II

DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 2º Os imóveis que receberem o investimento público deverão ser utilizados exclusivamente para atividades comerciais, voltadas à criação de um complexo cultural e gastronômico, conforme disposto em regulamento.

Parágrafo único. O proprietário ou possuidor do imóvel deverá comunicar previamente à Prefeitura Municipal de Ponte Nova a atividade a ser implementada, bem como a sua forma de execução, a fim de verificar a sua compatibilidade com finalidade prevista nesta Lei.

Art. 3º Com o objetivo de atender à proposta do Projeto “Novo Centro”, propiciar a padronização arquitetônica e atingir as finalidades previstas no art. 1º desta Lei, ficam criadas as seguintes limitações nos imóveis particulares a serem beneficiados:

I – fica vedada nas fachadas das lojas a instalação ou colocação de:

- a)** novos anúncios, elementos, vitrines removíveis, mostruários, equipamentos ou estruturas, fixos ou móveis, inclusive luminosos, publicitários ou não;
- b)** toldos fixos ou retráteis;
- c)** retrocortinas;
- d)** condicionadores de ar, condensadores, compressores e outros aparelhos;
- e)** painéis ou suportes de qualquer natureza, projetados ou não sobre o passeio, aderidos ou fixados por qualquer meio a tapumes, fachadas, vitrines, janelas, portas, trilhos, batentes, marquises, frisos, ornatos;

f) outros elementos arquitetônicos, decorativos e/ou estruturais, que descaracterizem a fachada original.

II – não será permitida nas fachadas do imóvel a colocação de banners, faixas ou qualquer outro elemento destinado a despertar a atenção da população para ofertas, produtos ou informações, salvo a fixação da identificação da atividade desenvolvida, da empresa ou do profissional do estabelecimento, nos limites da sua testada.

III – a identificação mencionada no inciso anterior deverá ser realizada por letras separadas em aço inox escovado ou material similar, em conformidade com as diretrizes previstas no projeto do Anexo I desta Lei, e deverá ser fixada nos limites da sua testada, exatamente no letreiro de *metalon*, respeitando as seguintes dimensões:

- a) altura: $50\text{ cm} \leq x \leq 80\text{ cm}$;
- b) largura: $150\text{ cm} \leq x \leq 190\text{ cm}$;
- c) espessura deve ser igual a 5 cm.

IV – em caso de reformas na fachada, deverão ser adotados os materiais a seguir:

a) as paredes externas deverão ter o tratamento com pintura texturizada efeito brilho na cor cinza, branca e amarela, consoante referência e locais especificados no projeto em anexo;

b) o revestimento do piso externo será em *paver*, em acabamento liso, no processo “dormido na forma”, nas cores cinza, vermelho e amarelo, em concordância com os locais individualizados no projeto;

c) as janelas deverão ser em alumínio do tipo grelha de ventilação;

d) as portas para fechamento noturno deverão ser do tipo de enrolar, sendo permitido adotar portas para fechamento diurno em vidro temperado translúcido;

V – quaisquer alterações relativas a pintura, a reformas e demais intervenções que venham a ser executadas nos imóveis, assim como nos casos de veiculação de anúncios, deverão seguir as disposições impostas pela legislação municipal e ser previamente comunicadas à Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Excepcionalmente, no caso de empreendimento sob o sistema de franquia, a identificação poderá ser em cor e material diverso do previsto acima, desde que sejam obedecidas às dimensões e haja aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico (SEPLADE).

Art. 4º Os proprietários dos imóveis a serem beneficiados deverão realizar obras no interior de seus imóveis para conexão das instalações elétricas e hidrossanitárias a serem implantadas na edificação, além de reformas de melhoria e embelezamento do imóvel, a fim de compatibilizar com as da área externa da Antiga Rodoviária, devendo protocolar na Prefeitura o projeto de reforma no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis após a aprovação da presente lei.

§ 1º Os proprietários terão o prazo de 30 (trinta) dias úteis para iniciarem as obras estabelecidas no *caput*, a partir da aprovação do projeto pela Prefeitura, devendo concluí-las no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, contados após o começo das obras do proprietário.

§ 2º Desde que haja motivo comprovadamente justificado pelo proprietário e aceito pelo Executivo, os prazos previstos no parágrafo 1º poderão ser prorrogados por mais 30 (trinta) dias úteis.

§ 3º Atendidas às medidas determinadas no *caput*, é livre o tipo e o estilo de decoração do interior da loja, desde que respeitadas as normas da Vigilância Sanitária, podendo a SEPLADE impor restrições de forma a preservar as características arquitetônicas da área externa da Antiga Rodoviária.

Art. 5º Verificando-se o inadimplemento de quaisquer das obrigações impostas nos artigos 2º, 3º e 4º desta Lei, será expedida contra o proprietário uma notificação preliminar, indicando o dispositivo legal infringido, bem como a pena a ser aplicada em caso de descumprimento, para que imediatamente ou no prazo de até 60 (sessenta) dias, de acordo com a necessidade do caso, regularize a situação.

§ 1º O prazo para regularização será estipulado no ato da notificação, podendo ser prorrogado uma única vez.

§ 2º Esgotado o prazo de que trata o artigo acima, caso o infrator não tenha regularizado a situação, será lavrado Auto de Infração, indicando o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes, o dispositivo legal violado, o valor da multa a

ser paga pelo infrator, bem como o prazo de que dispõe para efetuar o pagamento, assim como o prazo de 15 (quinze) dias corridos para apresentar sua defesa e suas provas, as quais serão apreciadas pelo titular da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

§ 3º Concluído pela improcedência do Auto de Infração, o processo será arquivado, sem nenhuma sanção ao autuado.

§ 4º Na ausência do oferecimento da defesa no prazo legal ou no caso de julgamento de improcedência da defesa, serão validadas as sanções já impostas e a multa deverá ser recolhida no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da notificação ou da ciência da decisão, a depender do caso.

§ 5º Decorrido o prazo para recolhimento sem que se realize o pagamento, será a multa inscrita como dívida ativa e encaminhada para o ajuizamento da respectiva ação de execução.

§ 6º No caso de transgressão aos artigos previstos no *caput*, será imposta multa no valor de 5 (cinco) até 50 (cinquenta) UFPN's, considerando o grau da infração cometida, conforme critérios a serem estabelecidos por Decreto.

§ 7º Na hipótese de reincidência pelo mesmo fato ou não pagamento da multa, será cassado o alvará de funcionamento, assim como interditado o estabelecimento até que seja sanada a irregularidade constatada.

§ 8º Ultrapassado o prazo de 1 (um) ano sem que o proprietário cumpra as disposições dos artigos 2º, 3º e 4º, não conferindo à sua propriedade a funcionalidade almejada por esta Lei para o cumprimento das finalidades constantes no artigo 1º, poderá o Executivo cobrar o valor investido no imóvel, aplicando-lhe a correção monetária, os juros de mora e a multa prevista no artigo 10, sem prejuízo daquela prevista no parágrafo 5º.

§ 9º Para aplicação das penalidades previstas neste artigo, serão observadas, no que couber, as disposições do Código de Posturas de Ponte Nova.

Art. 6º Com o intuito de evitar a especulação imobiliária e a subutilização dos imóveis, ficam os atuais proprietários impedidos de aliená-los pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Em caso de desrespeito pelo proprietário do impedimento previsto no *caput*, a alienação será considerada nula de pleno direito, podendo o Executivo adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor da alienação, se este for inferior àquele, deduzindo o valor investido, nos termos do art.10 desta Lei.

CAPÍTULO III

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 7º O Poder Executivo exercerá o direito de preempção previsto na Lei Federal 10.257/2011 (Estatuto das Cidades) e na Lei Complementar Municipal nº 4.029/2016 (Plano Diretor Estratégico de Desenvolvimento Integrado e Sustentável – PLEDS do Município de Ponte Nova) sobre os imóveis mencionados no art. 1º, § 2º, desta Lei, no prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir do término do prazo previsto no artigo 6º, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência, seguindo as demais disposições previstas nos mencionados diplomas legais.

§ 1º Para o exercício do direito de preempção previsto no *caput*, o Poder Executivo deduzirá a quantia investida pelos cofres públicos, bem como procederá dessa forma caso se utilize do instituto da desapropriação, descontando no valor da indenização.

§ 2º Para proceder à dedução mencionada no parágrafo anterior, os valores despendidos em razão das intervenções e obras realizadas com os recursos públicos deverão ser devidamente contabilizados pelo Executivo Municipal, individualizando as despesas referentes a cada unidade autônoma e dividindo proporcionalmente aquelas destinadas a toda área atingida, considerando os benefícios investidos em cada imóvel.

§ 3º O Executivo Municipal também poderá proceder como estipulado no *caput* quando ficar comprovada, mediante procedimento administrativo, a adoção de medidas que visam a frustrar o direito de preempção do Poder Público, tal como a venda do imóvel revestida de doação, assim como a pactuação de contrato de compra e venda sem o devido registro no Cartório competente.

CAPÍTULO V DAS AVERBAÇÕES

Art. 8º Com o objetivo de vincular o imóvel e garantir o conhecimento por terceiros interessados, até 30 (trinta) dias, a contar da publicação desta Lei, deverão ser averbados nas matrículas dos imóveis atingidos as seguintes informações:

I – o impedimento de alienar o imóvel, nos termos do artigo 6º desta Lei;

II – o direito de preempção do Executivo Municipal, devendo a averbação ocorrer antes do término do prazo previsto no inciso acima;

III – a obrigatoriedade de se proceder à dedução do valor investido pelo Poder Público no imóvel, nas hipóteses de desapropriação ou do exercício de direito de preempção, nos termos dos parágrafos do artigo 7º, vinculando os futuros proprietários, sem que lhes caiba qualquer direito de reivindicação;

IV – o valor efetivamente gasto pelo Executivo Municipal, após executadas todas as intervenções e obras pactuadas, o qual vinculará o atual e os demais proprietários, de acordo com as planilhas e documentos mencionados no art. 9º, inciso V, desta Lei;

V – a obrigatoriedade de se observar a destinação do imóvel, conforme o art. 2º desta Lei;

VI – a observância obrigatória das demais disposições desta Lei, mormente as limitações urbanísticas impostas pelo Poder Público.

CAPÍTULO VI DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 9º Para a efetivação das medidas definidas nesta Lei, o Poder Executivo deverá firmar termo de compromisso com os atuais proprietários, no qual constarão no mínimo:

I – as obras a serem executadas em sua propriedade;

II – a autorização do proprietário para averbar as informações constantes no artigo 8º na matrícula do meu imóvel;

III – o comprometimento do proprietário em respeitar as delimitações urbanísticas prescritas nesta Lei, assim como o prazo de início e conclusão das obras a serem por ele executadas na parte interna do imóvel;

IV – a ciência do proprietário quanto à proibição de alienação, nos termos do art. 6º desta Lei;

V – a anuência do proprietário em proceder à dedução do valor gasto pelo Poder Público nas hipóteses de desapropriação ou do exercício do direito de preempção, devendo ainda constar, em anexo, planilha de custos e documentos fiscais dos recursos efetivamente despendidos, os quais deverão ser mantidos em arquivo pela Administração Pública Municipal, para fins de comprovação.

Parágrafo único. Para as atividades de restaurante ou similar, poderá o Município conceder, a título precário, permissão de uso não exclusivo dos banheiros públicos, condicionada a manutenção e limpeza desses espaços, garantindo seu regular funcionamento.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Sobre o recurso público investido no imóvel, para fins de cobrança ou dedução pelo Executivo, deverão incidir:

I – nas hipóteses especificadas no art. 5º, §8º, art. 6º, parágrafo único, art. 7º, §3º:

a) o INCC - Índice Nacional de Custo de Construção, para fins de correção monetária, desde a data de entrega da obra, quando será possível obter o valor total despendido no empreendimento e, conseqüentemente, em cada imóvel;

b) juros de mora de 1% ao mês, desde a data da notificação preliminar ou a partir da data em que se verificar a transmissão indevida do bem, a depender do caso;

c) multa de 1.000 (mil) a 10.000 (dez mil) UFPN, de acordo com os critérios a serem estabelecidos em Decreto;

II – na hipótese do art. 7º, §1º:

a) o INCC - Índice Nacional de Custo de Construção, para fins de correção monetária, desde a data de entrega da obra, quando será possível obter o valor total despendido no empreendimento e, conseqüentemente, em cada imóvel.

Art. 11. Para fins de indenização por lucros cessantes e de incentivo para o retorno das atividades, em razão do período de paralisação das atividades comerciais, os imóveis relacionados no § 2º do art. 1º desta Lei ficam isentos do IPTU e da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos durante os exercícios de 2020 a 2024.

Parágrafo único. Integram à presente Lei, no Anexo III, o demonstrativo de impacto orçamentário e financeiro, nos termos da Lei Municipal Complementar nº 101/2000.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Revogam-se as disposições em contrário.

Ponte Nova, de de .

MESA DIRETORA

Ana Maria Ferreira Proença
Presidente

Francisco Pinto da Rocha Neto
Vice-Presidente

Antônio Carlos Pracadá de Sousa
Secretário

ANEXO I
PROJETO NOVO CENTRO

ANEXO II

PLANILHAS DE CÁLCULO

ANEXO III
DEMONSTRATIVO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E
FINANCEIRO