

PROJETO DE LEI Nº , DE 2013
(Do Sr. Félix Mendonça Júnior)

Inclui dispositivo na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), prevendo, nas cidades com mais de duzentos mil habitantes, contrapartida pela valorização imobiliária decorrente do aumento do potencial construtivo ou da alteração de uso do solo.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, prevendo, nas cidades com mais de duzentos mil habitantes, contrapartida pela valorização imobiliária decorrente do aumento do potencial construtivo ou da alteração de uso do solo.

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 46-A:

“Art. 46-A. Nas cidades com mais de duzentos mil habitantes, o exercício do direito de construir que incorpore aumento de potencial construtivo estabelecido para imóvel urbano mediante lei municipal gerará pagamento de contrapartida à municipalidade.

§ 1º A contrapartida prevista no *caput*:

I – corresponderá ao valor da valorização imobiliária decorrente do aumento do potencial construtivo utilizado;

II – será cobrada também nos casos de alteração das normas de uso do solo que gerem valorização imobiliária.

§ 2º Lei municipal poderá estabelecer:

I – isenção do pagamento da contrapartida para a população de baixa renda, segundo os critérios adotados pelo IBGE, desde que se trate de imóveis residenciais unidomiciliares;

II – isenção do pagamento da contrapartida para áreas nas quais, com base no plano diretor, se intenta intensificar o aproveitamento dos terrenos urbanos, asseguradas no processo de licenciamento dos empreendimentos imobiliários:

a) a oitiva do órgão colegiado municipal de política urbana; e

b) a realização do estudo de impacto de vizinhança regulado pelos arts. 36 a 38 desta Lei;

c) a aprovação por dois terços do número de vereadores da Câmara Municipal, em dois turnos.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 10.257/2001, autodenominada como Estatuto da Cidade, traz avanços extremamente relevantes voltados a assegurar que a gestão de nossas cidades ocorra de forma democrática, com consistência técnica e justiça social. Além de regulamentar os dispositivos da Constituição relativos ao plano diretor e ao controle da especulação imobiliária, contempla instrumentos inovadores, como o direito de superfície, o direito de preempção, a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, a transferência do direito de construir, as operações urbanas consorciadas e o estudo prévio de impacto de vizinhança.

Passada mais de uma década do início da aplicação do Estatuto da Cidade, avaliamos que se faz necessário reforçar o conteúdo dessa lei em termos da garantia da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Propomos, por meio deste projeto de lei, a ampliação da aplicação das contrapartidas pagas à municipalidade em razão do exercício do direito de construir. O Estatuto da Cidade já trabalha nesse sentido mediante a outorga onerosa do direito de construir (“solo criado”) e de alteração de uso, mas essa prerrogativa aplica-se apenas a áreas específicas do perímetro urbano e não assegura a recuperação dos incrementos no valor da terra urbana gerados pelas próprias normas urbanísticas.

Impõe-se compreender que as valorizações imobiliárias advindas de atos governamentais não podem ser meramente apropriadas pelos particulares, como ocorre hoje. A valorização imobiliária gerada apenas por ações do Poder Público não pertence aos particulares. Quando eles se apropriam dessa valorização, configura-se um enriquecimento sem justa causa, que é inclusive vedado em nosso sistema jurídico (art. 884 da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil).

Tendo em vista garantir uma aplicação eficaz da proposta e evitar efeitos negativos em áreas urbanas ainda em fase de consolidação, restringimos a proposta às cidades com mais de duzentos mil habitantes. O próprio Estatuto da Cidade contém precedente de seleção de

municípios para a aplicação de suas regras conforme a complexidade urbana, quando prevê, no § 2º de seu art. 41, que o plano de transporte urbano integrado somente é obrigatório para as cidades com mais de quinhentos mil habitantes.

Em face da extrema relevância social da proposta aqui apresentada, com a conformação de cidades mais justas, contamos, desde já, com o pleno apoio de nossos Pares tendo em vista a sua transformação em lei.

Sala das Sessões, em 21 de fevereiro de 2013.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR