



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

#### PROJETO DE LEI Nº 5.015, DE 2013

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

**Autor:** Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR

**Relator:** Deputado HEULER CRUVINEL

#### I – RELATÓRIO

O projeto de lei em tela estabelece que, nas cidades com mais de duzentos mil habitantes, o exercício do direito de construir que incorpore aumento do potencial construtivo estabelecido para imóvel urbano mediante lei municipal gerará pagamento de contrapartida à municipalidade.

Essa contrapartida corresponderá ao valor da valorização imobiliária decorrente do aumento do potencial construtivo utilizado e também será cobrada nos casos de alteração das normas de uso do solo.

Fica prevista a possibilidade de lei municipal estabelecer isenção desse pagamento: (1) para a população de baixa renda e (2) para as áreas da cidade nas quais se objetiva intensificar o aproveitamento dos terrenos urbanos. Nesse segundo caso, exige-se a oitiva do órgão colegiado municipal de política urbana, a realização de estudo de impacto de vizinhança (EIV) e a aprovação da Câmara de Vereadores, por quórum qualificado de dois terços dos parlamentares locais.

O processo tramita sob o regime do poder conclusivo das comissões.

Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o nosso Relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

A proposta do ilustre Dep. Félix Mendonça Júnior procura enfrentar aquele que talvez seja o mais grave problema em nossas grandes cidades: a especulação imobiliária.

O processo de concentração da população nos perímetros urbanos em nosso país foi acompanhado, também, de segregação social. Nossas médias e principalmente as grandes cidades são marcadas por problemas sociais, com a população mais carente tendo dificuldade extrema de acesso à moradia em áreas regulares e com infraestrutura. Ela acaba sendo impulsionada a ocupar encostas, margens de rios e outras áreas ambientalmente frágeis.

A Constituição Federal reconhece a dimensão desse problema, ao trazer penalidades sucessivas para a retenção ociosa do imóvel urbano – parcelamento ou edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo; e desapropriação-sanção mediante pagamento em títulos da dívida pública.

O Estatuto da Cidade regulamentou essas penalidades e trouxe outras ferramentas importantes para a correta gestão das áreas urbanas. Entre essas ferramentas, está a outorga onerosa do direito de construir, o solo criado, aplicada também nos casos de alteração de uso do solo.

A aplicação desses instrumentos desde 2001, contudo, está demonstrando a necessidade, urgente, de se intensificarem os controles nesse sentido. É exatamente essa preocupação que baliza a apresentação do projeto de lei aqui em análise.

Avaliamos que a medida proposta pelo nobre Deputado Félix Mendonça Júnior coibirá a irregular especulação imobiliária e a apropriação indébita de lucros com a valorização imobiliária decorrente de atos governamentais, bem como garantirá maior equidade nas alterações do potencial construtivo e ou das alterações de uso/destinação de solo. Trata-se de um aperfeiçoamento necessário no Estatuto da Cidade, não se colocam dúvidas sobre isso!

Pelo exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 5.015, de 2013.

É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em        de        de 2013.

**Deputado HEULER CRUVINEL**

Relator