

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

REQUERIMENTO Nº , DE 2012

(Dos Srs. Alberto Filho e Heuler Cruvinel)

Requer a realização de Audiência Pública para instruir a análise do Projeto de Lei (PL) nº 5.015, de 2013.

Senhor Presidente:

Requeiro, com fundamento no art. 255 do Regimento Interno, que, ouvido o Plenário desta Comissão, sejam convidados a comparecer a este órgão técnico, em reunião de audiência pública a realizar-se em data a ser agendada, para debater o **PL nº 5.015, de 2013**, que “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 de solo”, os seguintes especialistas:

- ✓ jurista **Nelson Saule Jr.**, da organização não governamental Polis;
- ✓ jurista **Toshio Mukai**, da Mukai Advogados Associados;
- ✓ promotor de justiça (especializado em habitação e urbanismo) **José Carlos Freitas**, do Ministério Público do Estado de São Paulo; e
- ✓ técnico indicado pela Secretaria de Programas Urbanos do Ministério das Cidades.

JUSTIFICAÇÃO

Tramita nesta Câmara Técnica o PL nº 5.015/2013, de autoria do Deputado Félix Mendonça Júnior. Essa proposição legislativa traz proposta bastante complexa, de cobrança pela valorização imobiliária associada ao aumento de potencial construtivo gerado por leis municipais. A justificativa é que a valorização imobiliária que tem como causa a legislação não pertence aos particulares. O autor defende a medida como um reforço do princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização. A proposta soma-se aos instrumentos do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), parte deles voltados exatamente ao controle da especulação imobiliária.

A questão é que essa proposição deixa em aberto aspectos importantes, que demandam debate profundo com especialistas em direito urbanístico. Não podemos simplesmente ignorar a polêmica relacionada a seu conteúdo e delegar a decisão para as comissões que analisarão esse processo posteriormente. O direito urbanístico está no cerne das atribuições desta Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Avaliamos que fica pouco clara no projeto de lei a relação da cobrança prevista com um instrumento importante do Estatuto da Cidade, a outorga onerosa do direito de construir, mais conhecida como “solo criado”. Também fica pouco clara a relação da cobrança prevista com a contribuição de melhoria, disciplinada pelo Decreto-Lei nº 195/1967, ou seja, não está definido se a contrapartida prevista tem, ou não, cunho tributário. O solo criado não é um tributo, a contribuição de melhoria é. A proposta constante no PL nº 5.015/2013 está mais próxima do solo criado ou da contribuição de melhoria? Se a proximidade é com o solo criado, quais são as diferenças entre a cobrança a ser criada e a que já é aplicada por várias municipalidades, com base no Estatuto da Cidade?

Ademais, não se especifica no projeto de lei em tela como será calculada exatamente a valorização imobiliária. Como identificar a parcela da valorização que decorre do aumento de potencial construtivo viabilizado por lei municipal daquela que decorre do próprio mercado, que passou a priorizar determinados tipos de imóveis urbanos ou regiões específicas da cidade?

Em face dessas dúvidas, consideramos fundamental realizarmos, nos termos regimentais, audiência pública para instrução desse processo legislativo, reunindo subsídios técnicos com os especialistas acima listados.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado **ALBERTO FILHO**

Deputado **HEULER CRUVINEL**