

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

VOTO EM SEPARADO DEPUTADO WEVERTON ROCHA

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em tela de autoria do nobre Deputado Félix Mendonça Júnior, colega de Partido, 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 Relator, Deputado Heuler Cruvinel, numa primeira análise, manifestou-se favorável ao projeto. Contudo, em parecer reformulado apresentado ao descortino desta Comissão, conclui pela sua rejeição.

É o Relatório.

II – VOTO

A partir da audiência pública ocorrida no dia 20 de novembro próximo para discutir o presente projeto, importantes contribuições foram dadas pelos Srs. Toshio Mukai, advogado, Carolina B. Cavalcanti, do Ministério das Cidades, Stacy Torres, do Instituto Pólis, José Carlos Freitas, Promotor de Justiça de São Paulo, e deputados membros da Comissão.

Verifica-se dos pronunciamentos que a proposta é meritória, mas que precisa de ajustes, quanto a sua técnica e conteúdo, modificações essas que faço na forma do substitutivo que ora apresento.

São contribuições que nos motivaram a aperfeiçoar a proposta em tela:

- 1) Eliminação do inciso I do §1º do art. 46-A proposto;
- 2) Deslocamento do inciso II para o **caput** do artigo;
- 3) Eliminação das hipóteses de isenção do pagamento da contrapartida e respectivos procedimentos de sua autorização;

- 4) Adequação da população afetada (passou-se de duzentos mil habitantes para vinte mil) em conformidade com o disposto no art. 182 da Carta Magna; e
- 5) Previsão expressa do cabimento da cobrança da contrapartida quando o proprietário efetivamente se utilizar do benefício.

Além dessas contribuições que foram acatadas, entendemos mais pertinente incluir a nova regra como art. 28-A, em razão da técnica legislativa e da sistemática da Lei que se pretende alterar.

A outorga onerosa e a alteração do uso do solo têm como função a recuperação, pelo poder público, para a sociedade, dos valores decorrentes de seus investimentos, e de suas ações, incidentes sobre imóveis privados, e por estes capturados, automaticamente, sem qualquer espécie de ressarcimento ou contrapartida.

Ou seja, um sujeito faz o investimento, o outro fica com a valorização dele decorrente.

O propósito do presente projeto é acabar com essa possibilidade, evitando enriquecimento sem causa de particulares sem uma justa distribuição de ônus e benefícios do processo de urbanização.

Pretende-se, com sua aprovação, determinar ao Poder Público municipal das cidades cuja população exceda vinte mil habitantes, que cobre contrapartida revertida à municipalidade, quando, efetivamente, mediante lei municipal, a alteração das normas de uso do solo gerem valorização imobiliária e o exercício do direito de construir incorpore aumento de potencial construtivo.

As regras hoje vigentes do Estatuto das Cidades não têm sido suficientemente eficazes para a promoção dessa cobrança. O que se pretende, pois, com o presente projeto, é dotar esse Estatuto de comando legal que impulse os municípios a adotarem legislação local condizente com o

propósito do alcance da justiça social prevista no art. 182 da Constituição Federal.

Assim sendo, contando com o apoio do autor do projeto e do Relator, esperamos ver aprovado o substitutivo que, ao meu ver, além de reunir as sugestões fruto da audiência pública acima referenciada, alcançará as nobres intenções do *dd.* autor da proposta.

Sala das Comissões, 10 de dezembro de 2013.

Deputado Weverton Rocha
PDT/MA

SUBSTITUTIVO AO 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 vinte mil habitantes, contrapartida pela valorização imobiliária decorrente do aumento do potencial construtivo ou da alteração de uso de 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 vinte 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. 28-A:

“Art. 28-A. Nas cidades com mais de vinte mil habitantes, a alteração das normas de uso do solo que gerem valorização imobiliária e o exercício do direito de construir que incorpore aumento de potencial construtivo estabelecidos para imóvel urbano mediante lei municipal gerará pagamento de contrapartida à municipalidade.

Parágrafo único. A contrapartida prevista no *caput* será cobrada quando o proprietário se utilizar efetivamente da autorização concedida e será calculada sobre a diferença havida entre o valor atual e o valor acrescido ao imóvel urbano em razão do benefício.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.