

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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 MARCOS ROGÉRIO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob exame visa a modificar a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para estabelecer contrapartida pela valorização imobiliária decorrente do aumento do potencial construtivo ou da alteração de uso de solo.

Justifica o autor da proposição:

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.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) aprovou o projeto, na forma de substitutivo.

Cabe, agora, a esta Comissão manifestar-se sobre constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, nos termos regimentais.

II - VOTO DO RELATOR

A matéria é da competência da União, cabendo ao Congresso Nacional dispor em lei sobre ela. Inexiste reserva de iniciativa.

No texto do projeto principal há um senão de constitucionalidade: a redação do § 2º do art. 46-A, que invade a competência municipal, propondo “autorizar” os Municípios a legislar sobre tema que já é de sua competência.

Por sua vez, o Substitutivo da CDU nos afigura constitucional e jurídico, estando em conformidade com o ordenamento jurídico em vigor.

Bem escrito, o Substitutivo da CDU atende também ao previsto na legislação complementar sobre técnica legislativa e redação (LC nº 95/98 e alterações posteriores).

Assim, opino pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 5.015, de 2013, na forma do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Sala da Comissão, em 03 de maio de 2017.

Deputado MARCOS ROGÉRIO
Relator