

# 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 GENINHO ZULIANI

### I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob exame visa 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.

Em breve síntese, o texto inicial do Autor acrescenta o art. 46-A, vejamos:

"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 unidomiliares;

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.

Por seu turno, a Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), aprovou o projeto, na forma de substitutivo, no seguinte sentido:

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.” (NR)

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

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

A Constituição da República dispõe sobre a política urbana em seus artigos 182 e 183. Já a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (<sup>1</sup>Estatuto da Cidade) regulamenta as disposições constitucionais sobre a matéria, em seu artigo 29, diz o referido diploma legal que “*o plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário*”.

Trata-se, portanto, de um poder discricionário do Município de onde, como e quando usar o plano diretor e a consequente contrapartida, porém não é desta forma que o projeto de lei sob análise trata da questão.

Com efeito, ao comandar o uso de determinado instrumento, a proposição atropela a esfera de competência do Município, impedindo-o de administrar os recursos legais segundo a política urbana que tenciona implantar.

Data vênua entendimento contrário, entendemos que o projeto de lei sob comento, não observou o princípio federativo consagrado nos artigos 1º e 18 da Constituição da República<sup>2</sup>, vejamos:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:  
(...)

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

Do mesmo modo, feriu a Carta Magna ao consagrar aos Municípios o poder para instituição de tributos, o que originalmente, cabe à União

Isto acarretaria inegável vício de inconstitucionalidade material.

Por seu turno, o substitutivo do projeto de lei da Comissão de Desenvolvimento Urbano em nada corrige o erro material.

---

<sup>1</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)

<sup>2</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)

Consideramos o PL Substitutivo, portanto, inconstitucional por possuir vício material.

Ante o exposto, opino pela inconstitucionalidade do Projeto de Lei nº 5.015, de 2013, e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano, restando prejudicada a análise dos demais aspectos pertinentes a esta Comissão.

Sala da Comissão, em        de        de 2019.

Deputado GENINHO ZULIANI  
Relator