



## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 541, DE 2020

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, para incluir a diretriz de simplificação e desburocratização de normas edilícias e processos correlatos.

**Autora:** Deputada PAULA BELMONTE

**Relator:** Deputado PASTOR GIL

#### I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei (PL) de autoria da ilustre Deputada Paula Belmonte, que propõe alterar a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para incluir, entre as diretrizes da política urbana, a simplificação e desburocratização de normas edilícias e processos correlatos com vista a permitir a redução de prazos e de custos para obtenção de licenças e de autorizações, bem como o aumento da oferta dos lotes, das unidades habitacionais e dos empreendimentos comerciais, privilegiando a dinamicidade e diversidade nas cidades.

A autora justifica sua proposta com o argumento de que ainda é significativa a ineficiência dos processos que envolvem construções, incorporações e loteamentos nas cidades. A autora cita dado segundo o qual a burocracia excessiva eleva em até 12% os custos dos imóveis no Brasil. Assim, espera dar contribuição para esse entrave com a melhoria do Estatuto da Cidade.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, tramita em regime ordinário e fio distribuída para apreciação pelas





Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta CDU, dentro do prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

## **II - VOTO DO RELATOR**

A construção civil é um setor de extrema importância para País. É gerador de emprego e renda e responsável pelo atendimento de necessidades básicas da população no meio urbano, tais como moradia e infraestrutura básica. É também um setor extremamente sensível às condições econômicas vigentes, tendo sido muito prejudicado em razão das diversas crises que assolaram o Brasil. Desde 2014, a setor atravessa anos difíceis, mostrando agora recuperação importante, especialmente no ramo de incorporação imobiliária, ligado diretamente à habitação e à moradia e, consequentemente, à qualidade de vida das pessoas.

O setor de incorporação imobiliária envolve diversas atividades entre a aquisição do terreno e entrega dos imóveis ao beneficiário. Muitas delas se referem ao levantamento de documentações; compatibilização dos projetos com as diversas leis e normas urbanísticas, tais como normas de tombamento, código de obras, zoneamento; e ao cumprimento de exigências e contrapartidas do Poder Público. Tais atividades, como se vê, possuem estreita dependência da gestão pública, a qual ainda é responsável por obstáculos relevantes ao setor, impondo custos e atrasos adicionais que, em última instância, são arcados pela sociedade.

A ilustre autora do PL nº 541/2020 trouxe importante dado sobre os custos adicionais impostos pela burocracia na construção civil. Estudo



\* C D 2 1 2 2 5 5 5 8 7 7 0 0 \*



da Booz&Co.<sup>1</sup> detalha que o custo adicional de 12% na construção civil se deve a:

- a) mudanças nos planos diretores e zoneamentos, o que gera impactos em projetos aprovados e em andamento;
- b) falta de infraestrutura básica nas cidades;
- c) atrasos e subjetividade nas avaliações de licenças;
- d) falta de clareza nas regras para definição de contrapartidas;
- e) atrasos na aprovação de projetos nas Prefeituras;
- f) baixo nível de serviço e procedimentos não padronizados nos cartórios para registro da incorporação;
- g) atrasos e paralizações no desenvolvimento dos empreendimentos devido a decisões judiciais contrárias às aprovações previamente obtidas;
- h) dificuldades para obtenção de habite-se, devido a mudanças na legislação ao longo da construção

Observa-se, portanto, que há necessidades grandes e urgentes medidas de modernização da gestão pública, o que envolve investimentos contínuos em capacitação de recursos humanos, em modernização de recursos técnicos e, especialmente, em incorporação de governança orientada pela eficiência, eficácia e economicidade dos resultados. São desafios relevantes, que ganham ainda maior complexidade diante da extensão e diversidade dos Municípios brasileiros

A União tem papel fundamental nesse processo de transformação, por meio da oferta de estímulos, técnicos ou financeiros. Nós, do Poder Legislativo Federal, temos também a importante função de alinhar as

---

<sup>1</sup> Booz&Co. **O Custo da Burocracia no Imóvel.** 2014. Disponível em: [https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2017/11/Custo\\_da\\_Burocracia\\_no\\_Imovel\\_2015.pdf](https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2017/11/Custo_da_Burocracia_no_Imovel_2015.pdf)





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
Deputado PASTOR GIL (PL/MA)

leis às necessidades do País e, sempre que possível, induzir o comportamento desejado. O PL nº 541/2020 é, nesse sentido, meritório, pois incorpora no Estatuto da Cidade a necessidade relevante de modernização da gestão dos processos edilícios e, com isso, reforça na norma os setores onde o Poder Executivo deve concentrar seus esforços e investimentos. Assim, me alinho completamente ao projeto e à relevância da sua aprovação.

Diante de todo o exposto, sou pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 541, de 2020.

Sala da Comissão, em de de 2021.

**Deputado PASTOR GIL**  
(PL/MA)  
Relator



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Pastor Gil  
Telefone: (61) 3215-5660 / Gab. 660 - Anexo IV - Câmara dos Deputados  
[dep.gildenemyr@camara.leg.br](mailto:dep.gildenemyr@camara.leg.br)



\* C D 2 1 2 2 5 5 5 8 7 7 0 0 \*