



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

PROJETO DE LEI N.º /2026
(Sr., Deputado Vanderlan Alves)

Institui o Regime Nacional de Potencial Construtivo Adicional Vinculado à Infraestrutura Urbana, altera a Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e estabelece normas gerais para que Municípios e o Distrito Federal autorizem construções acima dos parâmetros urbanísticos ordinários mediante contrapartida financeira destinada ao financiamento de infraestrutura urbana.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei institui normas gerais para a criação do Regime Nacional de Potencial Construtivo Adicional Vinculado à Infraestrutura Urbana, facultando aos Municípios e ao Distrito Federal autorizar parâmetros construtivos superiores aos limites estabelecidos na legislação urbanística local, mediante contrapartida financeira destinada ao financiamento de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. O regime instituído por esta Lei tem como objetivos:

- I – promover o desenvolvimento urbano sustentável;
- II – ampliar a capacidade de investimento em infraestrutura municipal;
- III – estimular investimentos imobiliários estruturantes;
- IV – assegurar que a valorização decorrente da flexibilização urbanística gere retorno econômico à coletividade.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

CAPÍTULO II

DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

Art. 2º Os Municípios e o Distrito Federal poderão instituir, por lei local específica, mecanismo de concessão de potencial construtivo adicional, permitindo a ampliação de parâmetros urbanísticos previstos no plano diretor ou na legislação de uso e ocupação do solo.

§1º A ampliação poderá abranger:

- I – aumento da altura máxima das edificações;
- II – ampliação do número de pavimentos;
- III – aumento do coeficiente de aproveitamento do terreno;
- IV – flexibilização de parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento.

§2º A concessão dependerá de análise técnica do Município e da observância da legislação ambiental, urbanística, estrutural e de segurança.

§3º Deverão ser observadas as restrições relativas à segurança aeronáutica, à proteção ambiental, ao patrimônio histórico-cultural e à capacidade de suporte da infraestrutura urbana.

CAPÍTULO III

DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 3º O regime previsto nesta Lei aplica-se:

- I – a edifícios e empreendimentos com mais de cinco pavimentos;
- II – a empreendimentos de grande porte destinados a atividades comerciais, industriais ou de serviços, tais como:
 - a) shopping centers;
 - b) centros empresariais;
 - c) hospitais e complexos hospitalares;
 - d) centros logísticos;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

- e) hotéis e complexos turísticos;
- f) empreendimentos imobiliários de grande porte.

Parágrafo único. O Município poderá definir critérios adicionais de enquadramento conforme as características urbanísticas locais.

CAPÍTULO IV

DA CONTRAPARTIDA URBANÍSTICA

Art. 4º A concessão do potencial construtivo adicional dependerá do pagamento de contrapartida urbanística vinculada ao valor do investimento do empreendimento.

§1º O percentual da contrapartida deverá situar-se entre:

- 5% (cinco por cento) e
- 25% (vinte e cinco por cento)

do valor total estimado do investimento da obra.

§2º O percentual aplicável será definido pelo Município ou Distrito Federal considerando:

- I – impacto urbanístico do empreendimento;
- II – localização e valorização imobiliária;
- III – capacidade da infraestrutura urbana existente;
- IV – interesse público no desenvolvimento da área.

§3º O valor do investimento da obra deverá ser comprovado mediante orçamento técnico elaborado por profissional habilitado.

§4º O Município poderá auditar ou revisar tecnicamente o valor declarado do investimento.

CAPÍTULO V

DO VALOR MÍNIMO DO EMPREENDIMENTO





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

Art. 5º O regime previsto nesta Lei aplica-se a empreendimentos com investimento estimado igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

Parágrafo único. O valor previsto no caput será atualizado anualmente por índice oficial de inflação.

CAPÍTULO VI

DO FUNDO MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 6º Os recursos arrecadados com a contrapartida urbanística prevista nesta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Infraestrutura Urbana.

§1º Os recursos deverão ser aplicados exclusivamente em:

- I – mobilidade urbana;
- II – sistema viário e pavimentação;
- III – drenagem urbana;
- IV – saneamento básico;
- V – urbanização e qualificação de espaços públicos;
- VI – infraestrutura de transporte coletivo;
- VII – mitigação de riscos urbanos;
- VIII – implantação de equipamentos públicos.

§2º É vedada a utilização dos recursos para despesas correntes da administração pública.

CAPÍTULO VII

DA TRANSPARÊNCIA

Art. 7º Os Municípios deverão manter sistema público de transparência contendo:

- I – empreendimentos beneficiados pelo regime;
- II – valores arrecadados;
- III – percentuais aplicados;
- IV – destinação detalhada dos recursos.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

Apresentação: 17/03/2026 14:37:57.297 - Mes

PL n.1204/2026

CAPÍTULO VIII

DA SEGURANÇA URBANÍSTICA

Art. 8º A concessão do potencial construtivo adicional não dispensa:

- I – licenciamento ambiental;
- II – estudo de impacto de vizinhança, quando aplicável;
- III – aprovação estrutural do projeto;
- IV – cumprimento das normas de segurança da construção civil.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º A implementação do regime previsto nesta Lei dependerá de regulamentação por lei municipal ou distrital específica.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O desenvolvimento urbano brasileiro exige mecanismos modernos de financiamento da infraestrutura das cidades. O crescimento das áreas urbanas demanda investimentos crescentes em mobilidade, drenagem, saneamento, equipamentos públicos e qualificação dos espaços urbanos.

Grandes empreendimentos imobiliários frequentemente obtêm significativa valorização econômica decorrente da flexibilização de parâmetros urbanísticos, como aumento da altura das edificações ou ampliação do coeficiente de aproveitamento do terreno.

A presente proposta busca estabelecer um instrumento nacional capaz de permitir que Municípios e o Distrito Federal capturem





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Vanderlan Alves

parte dessa valorização imobiliária em benefício da coletividade, criando um mecanismo transparente de financiamento da infraestrutura urbana.

Inspirado em experiências consolidadas no Brasil, especialmente no modelo aplicado na cidade de São Paulo, o projeto cria diretrizes nacionais para a concessão de potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira vinculada ao valor do investimento do empreendimento.

O mecanismo permite estimular novos investimentos privados ao mesmo tempo em que fortalece a capacidade de financiamento das cidades brasileiras, assegurando que o crescimento urbano seja acompanhado de melhorias efetivas na infraestrutura pública.

Além disso, a proposta preserva a autonomia municipal ao permitir que cada Município regule o instrumento conforme suas necessidades urbanísticas e seu plano diretor.

Trata-se, portanto, de medida que combina desenvolvimento econômico, responsabilidade urbanística e fortalecimento das finanças municipais, contribuindo para o desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras.

Diante da relevância da matéria para o futuro das cidades brasileiras, submeto o presente projeto à apreciação desta Casa

VANDERLAN ALVES
Deputado Federal
Republicanos/CE

