



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FL.
<i>[Signature]</i>	78

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA

PARECER REGIMENTAL – 1º TURNO

PROJETO DE LEI Nº 868/2019

PROTOCOLIZADO EM PLENÁRIO
05 / 11 / 19
às 13 h 28 min
<i>[Signature]</i> 614
Responsável

RELATÓRIO:

Pela mensagem nº 27 de 17 de outubro de 2019, o Poder Executivo encaminha a esta Casa o projeto que recebeu o nº 868/2019, que “Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, e dá outras providências.”.

O projeto foi devidamente instruído com toda a legislação correlata, conforme consta de fls. 16 a 68.

Tendo sido designado relator, passo a emitir parecer sobre o projeto na forma do art. 52, I, alínea “a” do Regimento Interno desta Casa, analisando-o no aspecto constitucional, legal e regimental, considerando ainda a resposta de diligência aprovada por esta Comissão, em reunião extraordinária realizada no dia 1º de novembro.

Para registro, faço constar que a diligência foi respondida a esta Comissão pelo Ofício GABPREF/DTEL Nº 043/19, encontrando-se devidamente protocolado e publicado, conforme a praxe parlamentar e em cumprimento das disposições regimentais.



FUNDAMENTAÇÃO:

O projeto em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU – progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, consórcio imobiliário, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir – ODC – e transferência do direito de construir – TDC – previstos na Lei nº 11.181/2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

Importante ainda considerar que, o projeto traz alterações no Anexo XVI do Plano Diretor, que versa sobre as penalidades aplicáveis aos infratores da legislação em vigor.

Como bem pondera o Chefe do Executivo na Mensagem de encaminhamento do projeto, “ao disciplinar os instrumentos de política urbana, o projeto de lei assegura o uso da propriedade imobiliária em prol da coletividade, nos moldes preconizados pelo Plano Diretor, viabilizando a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, em atendimento ao interesse público”.

O presente projeto apresenta caráter suplementar na implementação dos instrumentos de política urbana previstos no novo Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, em consonância com a legislação de regência, em especial o Estatuto das Cidades, no que tange à necessidade de lei municipal específica para o tratamento de temas como o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios e a outorga onerosa do direito de construir.

A regulamentação da aplicação dos instrumentos de política urbana é medida que se impõe, em face da consagração da propriedade como um direito fundamental não absoluto, porquanto condicionado a sua função social, conforme a Constituição da República:



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;”

Ademais, ainda segundo os ditames constitucionais do art. 182, a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, deve observar as diretrizes gerais fixadas em lei, garantindo o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem estar dos habitantes. Vê-se que as finalidades da regulamentação proposta neste projeto, se harmonizam com os valores e instrumentos previstos constitucionalmente para esse mister.

Nesse sentido, o Executivo está exercendo seu múnus constitucional de, mediante lei específica e nos termos da lei federal, exigir a adequação do aproveitamento das propriedades, sob pena de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, incidência de IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Nos termos do art. 4º da Lei nº 10.257/2001, denominada “Estatuto da Cidade”, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição da República, serão usados como instrumentos jurídicos e políticos, para a execução da política urbana, os mesmos regulamentados pelo vertente projeto.

De acordo com o art. 5º da referida lei federal, lei municipal específica poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando condições e prazos para implementação da obrigação. Nesse sentido, o presente projeto prevê as áreas de aplicação desse instrumento, incumbindo ao Executivo a publicidade dos atos relativos à sua utilização, bem como a notificação do proprietário, que deverá ser averbada no Registro de Imóveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Objeto de questionamento feito pela proposta de diligência já referenciada, apesar de já haver me manifestado sobre a questão nos pontos anteriores, buscando afastar qualquer dúvida, acrescento a este parecer a seguinte ponderação trazida na resposta de diligência:

“A matéria objeto de tratamento no art. 6º do Projeto de Lei nº 868/19 é a regulamentação, no âmbito do Município, da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Esta, prevista no art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001, distingue-se da desapropriação dita ordinária por apresentar caráter sancionatório, constituindo medida por meio da qual o Estado pune o proprietário em virtude de sua inércia frente à obrigação de dar utilidade ao imóvel nas condições estabelecidas pelo Plano Diretor do Município, caracterizando afronta ao princípio constitucional da função social da propriedade. Ainda que a doutrina apresente diversas classificações para o tratamento da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública – ‘desapropriação-sanção’ nos termos de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, ‘desapropriação extraordinária destinada à urbanização’, na expressão de Diógenes Gasparini, dentre outras – prevalece o entendimento quanto à constitucionalidade do instrumento – como aliás, não poderia deixar de ser, visto sua expressa previsão no texto da Carta Magna, (...)”

Ao trazer essa fundamentação, a resposta da diligência reproduz o disposto no art. 182 da Constituição Federal, que também já havia sido mencionado no início desta fundamentação.

Prossegue a fundamentação que nos foi trazida em resposta à diligência em questão para registrar que: ***“(...) o caráter distinto do instrumento frente à desapropriação ordinária, tem-se que não aplicáveis à primeira os ritos e condições estabelecidos para esta, incluídas aqui as disposições do Decreto-Lei Federal nº 3365/41 e a indenização prévia e em dinheiro, (prevista no Art. 5º, XXIV da Constituição Federal), excetuada pelo próprio texto constitucional (art. 182, § 4º, III).”***



E, para finalizar essa parte do questionamento apresentado ao Executivo, buscando esclarecimentos de pontos específicos do projeto, segue outro trecho do mesmo documento referenciado:

“Por fim, cabe esclarecer que, por determinação do próprio legislador federal (Lei nº 10.257/01, art. 5º, caput), cabe aos municípios, a partir do disposto no plano diretor, fixar condições e prazos para a efetivação, pelo proprietário, do cumprimento da função social da propriedade, que poderá traduzir-se em obrigação de parcelar, edificar ou dar utilidade a imóvel urbano, contexto no qual se insere a desapropriação sancionatória – ressalte-se, medida excepcional e extrema, apenas considerada em última hipótese, quando da persistência do proprietário no descumprimento da norma após a consecutiva majoração do IPTU no período de 5 anos”.

A fim de tornar exequível a aplicação desses instrumentos, o projeto detalha a forma como a notificação deverá ser feita, bem como as condições e prazos a serem observados pelo proprietário e as sanções para o seu descumprimento, dentre os quais o IPTU progressivo e a desapropriação do imóvel, com pagamento de títulos da dívida pública, prevista no inciso II do §2º do art. 43 do Plano Diretor.

Destarte, percebe-se que a finalidade precípua deste projeto é viabilizar a implementação dos instrumentos de política urbana, especificando procedimentos a serem adotados para a melhor gestão das áreas incluídas no Plano Diretor e em absoluta consonância com o disposto na Lei Federal nº 10.257/01, em seu art. 5º, *caput*.

O direito de preempção do Executivo, tratado no Capítulo IV do projeto, encontra, também, respaldo na Lei Federal nº 10.257/2001, delimitando o projeto as áreas e imóveis que sofrerão os efeitos do exercício desse direito, já autorizado em plano federal. O projeto especifica também os prazos para a vigência do direito de preempção e o procedimento a ser adotado, que abrange a notificação do proprietário.

A delimitação dos critérios de utilização dos instrumentos previstos no projeto é indispensável para o fiel cumprimento das medidas de política urbana,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

conferindo maior legitimidade e publicidade dos atos a serem observados pelo Poder público, assegurando-se, assim maior previsibilidade aos afetados pelo desenvolvimento da cidade.

Da mesma forma, as disposições do projeto em apreço, acerca da outorga onerosa do direito de construir, obedecem ao Plano Diretor, bem como às disposições pertinentes contidas no Estatuto da Cidade, fixando a fórmula para o alcance do valor integral a ser-lhe atribuído.

O projeto estabelece, também, os fatores determinantes na alteração do cálculo do valor atribuído à outorga onerosa do direito de construir, em função das áreas em que incidirá tal direito, bem como as formas de pagamento referentes ao potencial construtivo proveniente da outorga. Tais previsões revelam a forma de execução planejada para a utilização efetiva desse instrumento, segundo as leis de regência.

No que tange aos dispositivos afetos à transferência do direito de construir, vislumbra-se que o intento cálculo gerador, do projeto não é outro senão estabelecer a base do potencial construtivo proveniente do imóvel bem como do potencial a ser acrescido ao imóvel receptor, através de fórmulas apresentadas para este fim.

Dessa forma, regulamenta-se, também o art. 35 da Lei 10.257/2001, possibilitando sua utilização segundo os critérios delineados no Projeto, em consonância com o novo Plano Diretor.

Outro ponto da diligência que trago para elucidação dos fatos diz respeito à definição dos empreendimentos objeto de desconto da outorga onerosa do direito de construir, sobre o que assim tratou a resposta encaminhada a esta Comissão:

“A definição (...) considerou as restrições estabelecidas às isenções ao pagamento da outorga onerosa definidas no âmbito IV Conferência Municipal de Política Urbana (evento cujas decisões subsidiaram a elaboração do presente projeto de lei, bem como daquele que deu origem à Lei nº 11.181/19, que contém o novo Plano Diretor do Município). A partir das citadas discussões, foram consideradas as atividades passíveis de ser associadas a tipologias arquitetônicas



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

específicas, que poderão ser identificadas no exame dos projetos arquitetônicos pela Subsecretaria de Regulação urbana. Tal medida faz-se necessária na medida em que a cobrança de ODC dá-se quando da aprovação do projeto de edificação, não estando associada à emissão de alvará de localização e funcionamento. Nesse contexto, foi destacado o estímulo à produção habitacional de interesse social no Município (que depende de verificação prévia pela Urbel), bem como à implantação de equipamentos culturais, de assistência social e de saúde – estes últimos previstos nas alíneas objeto da diligência. Aqui, ademais do inegável interesse público associado ao exercício das atividades vinculadas aos mesmos, foi considerada sua não associação à produção imobiliária de mercado.

Ainda, cabe ressaltar que a proposta apresentada não prevê a isenção do pagamento da outorga onerosa do direito de construir, mas apenas a suspensão da cobrança a ela associada enquanto persistir o exercício das atividades de interesse público nos imóveis”.

Por fim,

Vê-se, assim, que o conteúdo do projeto minudencia, dentro dos permissivos normativos, a tratativa dos mecanismos para a implementação da política urbana mais adequada ao município, em conformidade com as leis afetas à matéria, não restando dúvidas a este relator no que tange às questões suscitadas na proposta de diligência aprovada nos termos já mencionados.

Ultrapassadas as questões acima, tenho que o Projeto de Lei 868/2019 foi devidamente instruído conforme exigência regimental, atendendo ainda à técnica legislativa.

Logo, entendo que o projeto de lei atende completamente os aspectos de constitucionalidade, legalidade e regimentalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, concluo este parecer pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade do Projeto de Lei nº 868/2019.

Belo Horizonte, 04 de novembro de 2019.

Vereador Autair Gomes
Relator

Aprovado o parecer da relatora ou relator	
Plenário	<u>liminal lacon</u>
Em	<u>05 / 11 / 2019</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Presidência da reunião

AVULSOS DISTRIBUÍDOS
Em <u>05 / 11 / 19</u>
<u>1037</u> Responsável pela distribuição