



COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICA URBANA

PROJETO DE LEI Nº 868/2019

PARECER REGIMENTAL – 1º TURNO

RELATÓRIO:

De autoria do Executivo, o Projeto de Lei 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”, foi encaminhado a esta Casa por meio da Mensagem nº 27, de 17/10/2019.

O Projeto foi distribuído às Comissões de Legislação e Justiça, Meio Ambiente e Política Urbana, Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário e Orçamento e Finanças.

A Comissão de Legislação e Justiça apreciou a matéria concluindo em parecer pela sua constitucionalidade, legalidade e regimentalidade.

Tendo sido designado relator pela Comissão de Meio Ambiente e Política Urbana, passo a emitir parecer sobre o projeto na forma do art. 52, IV, “d”, “e”, “f” e “g” do Regimento Interno.

FUNDAMENTAÇÃO:

O Projeto de Lei em apreço dispõe sobre os critérios e prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor do Município,

19-16-25-12-002595-1



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG

Fl.

regulamentando a aplicação do parcelamento, a edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, o consórcio imobiliário, o direito de preempção do Executivo, a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir.

Passa-se a analisar o projeto de lei em comento, segundo o direito urbanístico local; a política de desenvolvimento e planejamento urbano; o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano e a regulamentação sobre edificações.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o vertente projeto guarda estreita relação com a Lei Municipal nº 11.181/2019 que apresenta o novo Plano Diretor para Belo Horizonte. Isso porque, apesar da nova legislação municipal trazer a nova sistemática de planejamento urbano e desenvolvimento da cidade, não apresenta, de forma autônoma os instrumentos que possibilitarão a concretização do objetivo de reordenação da cidade.

Assim, o projeto de lei em análise traz os critérios e prazos para a aplicação dos instrumentos de política urbana anteriormente elencados, estabelecendo ainda a aplicação subsidiária das disposições do próprio Plano Diretor, bem como da Lei Federal nº 10.257/2001.

Como bem destacou a Comissão de Legislação e Justiça, a regulamentação da aplicação dos instrumentos de política urbana, mais que medida impositiva para o efetivo cumprimento do disposto na Lei Municipal 11.181/2019 é mecanismo de concretização da garantia constitucional da função social da propriedade, bem como se mostra possível instrumento de ampliação da garantia do direito à moradia, quando, por seus instrumentos permite a arrecadação e constituição de fundos destinados a moradias populares.

Nesse sentido, o Poder Executivo objetiva efetivar o planejamento urbano traçado no Plano Diretor por meio destes instrumentos que o projeto regulamenta, exigindo dos proprietários de imóveis a adequação do aproveitamento de suas



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	Fl.
--------	-----

propriedades, sob pena de parcelamento ou edificação compulsórios, incidência de IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Lembro que, todos esses instrumentos são previstos na Lei Federal nº 10.257/2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Exercendo tal faculdade, o município estabelece as áreas sobre as quais incidirão esses instrumentos, bem como os métodos específicos, critérios e prazos para sua utilização, atendendo a legislação urbanística local, bem como a legislação federal, no que tange a esses instrumentos, tornando factível a sua aplicação, através do detalhamento da forma como os procedimentos serão adotados, 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.

Assim, percebe-se que o intuito deste projeto não é outro senão o de possibilitar a execução da política de desenvolvimento e planejamento urbano, atendendo às leis que disciplinam as edificações e o uso do solo, perseguindo sempre a melhoria do espaço urbano e da gestão das áreas do território municipal, conforme estabelecido pelo Plano Diretor.

Como destacado pela Comissão de Legislação e Justiça “a delimitação dos critérios de utilização dos instrumentos previstos na nova legislação municipal é indispensável para o fiel cumprimento das medidas de política urbana, conferindo maior legitimidade e publicidade dos atos a serem observados pelo Poder Público, assegurando-se, assim maior previsibilidade aos afetados pelo desenvolvimento da cidade”.

Importante destacar que, conforme disposto no parágrafo único do art. 2º do projeto de lei, a aplicação dos instrumentos previstos no *caput* daquele artigo, ou seja, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, é admitida em todo o território municipal, tal como dispõe o §1º do art. 40 do Plano Diretor, sendo prioritária para as seguintes porções do território municipal:



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	Fl.
--------	-----

- I — Áreas Especiais de Interesse Social — Aeis-1;
- II — áreas de ocupação preferencial;
- III — áreas de centralidades;
- IV — ADE Avenida do Contorno;
- V — terrenos adjacentes a eixos de transporte coletivo.

Ainda cabe dizer que, apesar da importância e necessidade de aplicação dos instrumentos referidos, o projeto garante o respeito ao direito de propriedade, ao estabelecer ritos e prazos administrativos para que os próprios proprietários dos imóveis procedam ao cumprimento de sua função social, conforme prevê o art. 4º do projeto de lei.

Nesse sentido e, em cumprimento ao disposto no inciso “III” do § 2º do art. 43 do novo Plano Diretor, o projeto traz ainda, em seu capítulo “III” os critérios para a constituição de consórcio imobiliário, baseado em plano ou projeto definido pelo órgão municipal responsável. Aqui cabe destacar que, conforme previsão do § 3º do art. 7º do projeto o Poder Executivo poderá adotar programas voltados para promover a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes interessados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na modalidade de consórcio imobiliário.

Assim como a previsão do art. 2º, o art. 8º do projeto, ao tratar o direito de preempção estabelece em seu parágrafo único que a aplicação de tal instrumento é admitida em todo o território municipal, sendo prioritária para as seguintes porções territoriais:

- I — áreas de Projetos Viários Prioritários — PVP — para atendimento à finalidade prevista no inciso IV do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;
- II — Zonas Especiais de Interesse Social — Zeis — e nas áreas especiais de interesse social — Aeis —, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VI do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	Fl.
--------	-----

IV — áreas destinadas a Operações Urbanas Consorciadas — OUC —, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

V — Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo — Agem —, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I e V do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

VI — Áreas de Preservação Ambiental 1 — PA-1 — e de conexões de fundo de vale, para atendimento às finalidades previstas nos incisos VI a VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

VII — centralidades, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor;

VIII — imóveis tombados, para atendimento à finalidade prevista no inciso VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor.

Da mesma forma que destacado para outros instrumentos, aqui o projeto de lei prevê prazos e ritos administrativos capazes de garantir o direito dos proprietários, trazidos nos arts. 9º e 10.

No capítulo V o projeto traz a especificação e a fórmula para apuração da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC, que será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento básico. Conforme previsão do novo Plano Diretor, os recursos auferidos em decorrência da utilização desse instrumento serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades. Esse capítulo traz peculiaridades que certamente serão melhor exploradas pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário.

No que compete a esta Comissão, cabe destacar que, ao valor devido a título de ODC para regularização de edificação será acrescido valor adicional à fórmula proposta, quando apurada descaracterização de soluções projetuais de gentileza urbana, lembrando que estas são ferramentas de extrema relevância trazidas pelo Plano Diretor, capazes de melhorar a ambiência de núcleos urbanos na cidade. Na sequência, o



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	Fl.
--------	-----

capítulo VI do projeto traz a fórmula e regras específicas de apuração da Transferência do Direito de Construir – TDC.

Por fim, as Disposições Transitórias, em respeito ao período de transição consagrado no art. 356 da Lei 11.181/2019, traz fórmulas específicas a serem aplicadas para apuração da ODC durante tal período.

O Capítulo VIII do projeto apresenta as disposições finais, com apresentação de alterações pontuais em outras leis municipais, merecendo destaque a alteração proposta para o art. 21 da Lei 9.074 de 18 de janeiro de 2005 que permite a regularização de construção com área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento, mediante aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Tal permissão, ao que me parece, traz possibilidade de solução de um grave problema apurado ao longo dos anos, permitindo a regularização urbanística de imóveis, com aproveitamento de um dos instrumentos de política urbana trazidos pelo novo modelo de legislação para o ordenamento urbano de Belo Horizonte.

Por todo o exposto e considerando que as normas propostas para a implementação dos instrumentos de política urbana, definidos pelo novo Plano Diretor como mais adequados ao Município, estão em conformidade com as leis afetas à matéria, não vislumbro óbice à aprovação do projeto de lei em análise.

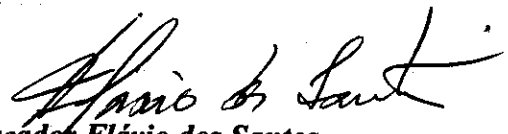
CONCLUSÃO:

Como consequência da fundamentação trazida neste parecer, manifesto-me pela aprovação do Projeto de Lei nº 868/2019.

Belo Horizonte, 05 de novembro de 2019.

Aprovado o parecer da relatora ou relator
Plenário <u>Paulo Portugal</u>
Em <u>06/11/19</u>
<u>Edmar</u>
Presidência da reunião

Ver. Edmar Branco


Vereador Flávio dos Santos
Relator

AVULSOS DISTRIBUÍDOS
Em <u>06/11/19</u>
<u>1037</u>
Responsável pela distribuição