



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA

PARECER REGIMENTAL – 2º TURNO

PROJETO DE LEI Nº 868/2019

RELATÓRIO:

PROTOCOLIZADO EM PLENÁRIO
06 / 12 / 19
às 14 h 12 min
R 614
Responsável

Foi apresentado a esta Casa Legislativa, o Projeto de Lei em epígrafe de autoria do Executivo – Mensagem nº 27, 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 aprovado em 1º turno no dia 03/12/2019.

Tendo recebido emendas, retoma a esta Comissão, para análise e parecer em 2º turno, observado o disposto no art. 52, I, “a”, do Regimento Interno.

Designado Relator para a análise das emendas, passo à fundamentação de parecer e voto, adentrando as considerações técnicas atinentes a esta comissão.

FUNDAMENTAÇÃO:

A **Emenda Substitutiva n.º 1**, de autoria dos Vereadores Álvaro Damião, Autair Gomes, Bim da Ambulância, Carlos Henrique, Catatau do Povo, César Gordin, Coronel Piccinini, Eduardo da Ambulância, Elvis Côrtes, Fernando Borja, Fernando Luiz, Flávio dos Santos, Hélio da Farmácia, Henrique Braga, Irlan Melo, Jair Di Gregório, Jorge Santos, Juninho Los Hermanos, Léo Burguês de Castro, Maninho Félix, Marilda Portela, Orlei, Pedrão do Depósito, Professor Juliano Lopes, Ramon Bibiano da Casa de Apoio, Reinaldo Gomes, Ronaldo Batista, Wellington Magalhães e Wesley Autoescola, altera a alínea “a” do inciso “III” do § 2º do art. 12, para permitir a suspensão da aplicação da outorga onerosa às entidades religiosas de forma integral.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Inicialmente há que se considerar que o parágrafo único do art. 49 da Lei 11.181/2019 garantiu às instituições religiosas, bem como os equipamentos de assistência social a elas vinculados, a isenção do pagamento da ODC.

Por outro lado, o § 2º do art. 12 do projeto de lei em estudo trata, em função do interesse social, da suspensão da prestação de contrapartida onerosa de projeto referente à utilização de ODC para empreendimentos específicos, desde que mantido o uso ou a natureza da atividade especificada nos incisos que elenca.

Tratam-se de institutos completamente diferentes. Na lei 11.181/2019 temos a garantia da isenção. No projeto de lei, nos dispositivos objetos da emenda, temos a suspensão da exigência da prestação de contrapartida onerosa pela utilização de ODC.

Ainda que não tenha natureza tributária, apenas para facilitar a compreensão, temos que a isenção é um “favor fiscal”, instituído em lei, que consiste na dispensa do pagamento do tributo devido. Portando, na prática, a dinâmica do fenômeno da isenção seria: ocorrência do fato gerador, incidência tributária, nascimento da obrigação e dispensa do pagamento do tributo devido. Cabe aqui considerar que a isenção da outorga onerosa é autorizada pela Lei Federal 10.257/2001, em seu art. 30, inciso II, desde que prevista na lei municipal. Assim, temos por regular a isenção garantida às instituições em questão, por força do disposto no parágrafo único do art. 49 da Lei 11.181/2019.

Logo, a emenda apresentada, insere as instituições religiosas na previsão de suspensão da prestação de contrapartida onerosa trazida no § 2º do art. 12 do projeto de lei, criando assim, instituto incompatível com a isenção já garantida legalmente e estabelecendo uma contradição, eis que o parágrafo único do art. 49 da Lei 11.181/2019 permanece inalterado. Assim, ainda que não vislumbre inconstitucionalidade na emenda em análise, pelas razões expostas me permito concluir pela sua ilegalidade.

O **Substitutivo emenda n.º 2**, apresentado pelo vereador Gabriel, substitui todo o conteúdo do projeto. Pontualmente promove as seguintes alterações:

- Art. 4º: no inciso “I” altera o prazo de 2 anos para 3; no inciso “II” altera o prazo de 1 ano para 1 ano e 6 meses; no inciso “V” altera o prazo de 6 meses para 1 ano.
- Art. 5º: no § 1º suprimiu “edificar ou utilizar” do texto do projeto inicial, o que a princípio parece ser um erro do próprio texto, como outros identificados e que prejudicam a compreensão



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

da proposta. Contudo, considerando a redação da emenda, a supressão traz inconstitucionalidade e ilegalidade à emenda, pois tratam-se de instrumentos previstos no art. 181 da CF/88, na Lei Federal 10.257/2001 e na Lei 11.181/2019 que institui o novo Plano Diretor para Belo Horizonte. Traz novo § 3º, que tem a mesma redação do § 5º do projeto inicial, tendo suprimido os §§ 3º e 4º.

- Art. 6º - Houve supressão dos conteúdos trazidos pelos §§ 3º e 4º do projeto inicial.
- Art. 12, § 2º: suprime a suspensão da outorga onerosa para os casos previstos no texto inicial. O § 2º traz a mesma redação do § 3º do projeto inicial, ficando, portanto, sem sentido, porque, enquanto § 3º faz referência ao § 2º.
- Art. 13, § 6º, incisos "I", "II" e "III" reduzem a multa, respectivamente para 1%, 2% e 3% e suprime o §7º do art. 13, que determina o não ressarcimento do valor pago a título de outorga cujo potencial não foi utilizado.
- Art. 14: suprimiu o § 1º (trata-se de dispositivo que permite a dedução de débitos do imóvel, com IPTU e impostos de transmissão, para os casos de recebimento de imóvel como pagamento de ODC).
- Art. 16, parágrafo único: a alteração passa a permitir a transferência de potencial construtivo adicional nos casos referidos.
- Art. 27: alteração no § 4º do art. 18 da Lei 9.725 para alterar o prazo do comunicado de início de obra de 24 para 36 horas.

Para além das alterações pontuais destacadas acima, a emenda substitutivo propõe alteração no § 1º do art. 5º do projeto, que, conforme já fundamentado macula a emenda de inconstitucionalidade e ilegalidade. Não sendo possível análise que divida a proposição, encaminharei nesse sentido a conclusão sobre a emenda em questão.

A Emenda substitutiva n.º 4, de autoria do vereador Gilson Reis altera o § 5º do art. 6º, para propor a divisão dos recursos apurados pela alienação de imóveis por aplicação dos instrumentos de política urbana, sendo 50% (cinquenta por cento) ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades — FC e 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Habitação Popular — FMHP.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Cabe considerar que a Lei 11.181/2019 ao criar o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades, FC, em seu art. 60, estabeleceu recursos para composição do fundo, que tem natureza contábil e a mesma lei referida dispõe sobre a divisão para aplicação de tais recursos.

Importante ainda lembrar que o projeto de lei aqui em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana, estabelecidos estes na lei 11.181/2019.

Logo, qualquer disposição que contrarie a normativa de planejamento urbano recém editada no Município ou ainda inove nas propostas para além do objeto do projeto de lei 868/2019, padece de legalidade.

A Emenda aditiva n.º 5 de autoria do vereador Gilson Reis, acrescenta dispositivo para obrigar o Executivo a dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

Importante considerar que o art. 38 do Plano Diretor em seu § 5º já dispõe sobre a publicidade dos atos referidos. Contudo, não há registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade na emenda em análise.

A Emenda aditiva n.º 6 do vereador Gilson Reis, acrescenta parágrafo único ao art. 23, para estabelecer prazo de 6 meses para publicação do decreto de regulamentação da lei.

A Emenda aditiva n.º 7, do mesmo vereador, acrescenta parágrafo ao art. 6º para estabelecer prazo de 6 meses para a publicação do decreto de desapropriação de imóveis que não cumprirem a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização nos termos previstos no caput.

É reiterada a apresentação de emendas dessa natureza em projetos de iniciativa do Executivo, sendo também reiterada a posição desta Comissão no sentido de que tal imposição de prazo fere o princípio constitucional da independência e harmonia entre os poderes. Por tal razão, não me resta outra alternativa que considerar inconstitucionais as emendas 6 e 7.

A Emenda substitutiva n.º 36 do vereador Pedro Bueno, dá nova redação ao § 3º do art. 6º, vedando a desapropriação para os casos do valor da dívida do IPTU superar o valor do imóvel.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A **Emenda supressiva n.º 37** também de autoria do vereador Pedro Bueno, suprime o § 3º do art. 6º - desapropriação de imóvel cujo valor de débitos de IPTU supera o valor do próprio imóvel.

A **Emenda Supressiva n.º 92**, de autoria do Vereador Mateus Simões, também propõe a supressão do § 3º do art. 6º.

A questão tem previsão legal na Lei 11.181/2019 em seu art. 40, § 1º e art. 43, §2º, II, sendo que o art. 6º do projeto trata da questão específica do IPTU progressivo, o que legitima o disposto no § 3º. Assim, a desapropriação prevista diz respeito à execução sancionatória derivada da aplicação do IPTU progressivo, sendo razoável a medida.

As emendas, apesar de terem natureza distinta, trazem como conteúdo o mesmo objeto. Contudo, as emendas em estudo não apresentam vícios de constitucionalidade ou legalidade.

A **Emenda Substitutiva n.º 38** de autoria do vereador Jorge Santos, altera o §7º do art. 13, para impor o ressarcimento do valor pago por ODC cujo potencial obtido não for utilizado, por meio de crédito tributário.

Destaco o disposto no Código Tributário Nacional em seu art. 139, conforme transcrito abaixo:

“Art. 139. O crédito tributário decorre da obrigação principal e tem a mesma natureza desta”.

Assim, a emenda inova na modalidade de constituição de crédito tributário e, por conseguinte dispõe de matéria que não é de competência legislativa municipal.

Ademais a questão já foi regulamentada no Plano Diretor, conforme dispõe seu art. 47 abaixo transcrito:

“Art. 47 - A perda do direito de utilização do potencial construtivo adicional referente à ODC não implica ressarcimento do valor pago por parte do Município”.

Sendo assim, independente da modalidade proposta de restituição, pelas razões aqui trazidas, concluo pela inconstitucionalidade e ilegalidade da emenda.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A **Emenda Substitutiva n.º 41** de autoria do vereador Jorge Santos, altera o inciso I do art. 20, para conceder 75% de desconto no cálculo da ODC durante o período de transição estabelecido no art. 356 do Plano Diretor.

Trata-se de ampliação do desconto proposto pelo projeto inicial, o que é questão de mérito a ser avaliada pelo Plenário. Não há que se falar em inconstitucionalidade ou ilegalidade da emenda.

A **Emenda Substitutiva n.º 42** de autoria do vereador Jorge Santos, propõe nova redação para o §6º do art. 13, para suprimir das causas de aplicação das penalidades tratadas no parágrafo, o início de obra sem a conclusão do pagamento de ODC.

Trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário. Contudo, há que se considerar que não há como garantir o cumprimento de uma obrigação sem a previsão de uma penalidade. Não há registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

A **Emenda Substitutiva n.º 43** de autoria do vereador Jorge Santos, dá nova redação ao § 3º do art. 4º, para estabelecer a interrupção ou suspensão de quaisquer prazos, nos casos de transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

Cabe dizer que os instrumentos de política urbana tratados no Plano Diretor e regulamentados por este projeto levam em consideração o imóvel e o cumprimento de sua função social e não a titularidade de sua propriedade. Do contrário estaria sendo legitimada uma forma de burlar o disposto na legislação específica, municipal, federal e a própria Constituição Federal em seu art. 182. Razão pela qual concluo pela inconstitucionalidade e ilegalidade da emenda.

A **Emenda Substitutiva n.º 44, n.º 45 e n.º 93** de autoria dos vereadores Jorge Santos, Preto e Mateus Simões respectivamente, propõem alteração da redação do inciso IV do art. 12, para considerar na fórmula de cálculo da ODC, o valor do metro quadrado do terreno, o obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana – IPTU, substituindo a proposta original que usa a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos — ITBI.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

A **Emenda Substitutiva n.º 46** de autoria do vereador Preto, na mesma linha das emendas 44 e 45, altera o art. 18, que trata da TDC, para estabelecer a correspondência entre a área transferida do imóvel gerador e a área recebida pelo imóvel receptor a ponderada pela razão entre os valores constantes na Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do IPTU, ao invés da Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos — ITBI, previsto no projeto inicial.

Trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

A **Emenda Substitutiva n.º 47** de autoria do vereador Preto, altera o inciso III do art. 19, para substituir na fórmula de cálculo de conversão entre UTDCs e metros quadrados de potencial construtivo, a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos — ITBI, previsto no projeto inicial pela Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do IPTU.

A **Emenda Substitutiva n.º 48** de autoria do vereador Preto, altera o inciso IV do Parágrafo único do Art. 20, mantendo a mesma linha da emenda 47, para aplicar a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do IPTU, na fórmula para o cálculo de ODC no período de transição previsto no art. 356 da Lei 11.181/2019.

Ambas as emendas tratam de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade nas emendas 47 e 48.

A **Emenda Substitutiva n.º 50** de autoria das vereadoras Cida Falabella e Bella Gonçalves altera o art. 2º do projeto para suprimir o parágrafo único trazido no texto do projeto inicial.

Importante considerar que o parágrafo único do art. 2º que a emenda pretende suprimir traz a aplicação dos instrumentos previstos no *caput* em todo o território municipal, em observância ao disposto no § 1º do art. 40 do Plano Diretor, estabelecendo em seus incisos, porções territoriais como áreas prioritárias.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Há que se considerar que o caput do art. 40 da Lei 11.181/2019 impõe ao Executivo observância da capacidade de suporte e as diretrizes da política urbana das diferentes porções do território municipal, visando ao cumprimento da função social.

Logo, a aplicação dos instrumentos não é uma obrigação imposta ao Executivo a qualquer custo, devendo, ao contrário, considerar as condições urbanísticas de cada porção do território, bem como o aspecto econômico, garantindo a função social da propriedade e combatendo processos de especulação imobiliária.

Logo, a supressão promovida pela emenda de nº 50, encontra-se eivada de ilegalidade e, conseqüentemente de inconstitucionalidade por frustrar a aplicação dos instrumentos de maneira a garantir o cumprimento da função social da propriedade, consagrado no art. 182 da CF/88.

A **Emenda Substitutiva n.º 51** de autoria das vereadoras Cida Falabella e Bella Gonçalves acrescenta ao art. 9º, que trata da notificação do proprietário pelo Poder Executivo, da aplicação do direito de preempção, três parágrafos.

Inobstante a numeração equivocada dos parágrafos propostos, o conteúdo dos mesmos propõe: estabelecer um prazo de 90 dias entre a primeira e a última diligência de notificação, com vistas a garantir a efetividade dos atos e a duração razoável do processo administrativo; desse prazo, excetuam-se as hipóteses devidamente justificadas, devendo ser fixado novo prazo no mesmo ato e, por fim, estabelece que o descumprimento dos prazos referidos nos arts. 3º e 4º não acarreta nulidade das notificações.

Com o devido respeito à autoria da emenda, exceto pelo primeiro parágrafo proposto, não é possível clara compreensão do restante de seu conteúdo. Isso porque, ao dispor sobre "as hipóteses devidamente justificadas" o parágrafo em questão não diz hipóteses de que. E, o último parágrafo que, além de não seguir uma numeração sequencial, faz referência a artigos que não dispõe de prazos. Considerando a hipótese de erro na redação, para entender os artigos como os parágrafos propostos pela própria emenda, ainda assim, não é possível uma compreensão razoável, porque o texto diz que o descumprimento de tais prazos não acarreta nulidade das notificações. Ora, se não acarreta nulidade, qual a razão de se estabelecer um prazo?



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A **Emenda Aditiva n.º 53** de autoria das vereadoras Cida Falabella e Bella Gonçalves, a emenda acrescenta 3 parágrafos ao art. 3º que dispõe sobre a notificação do proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

Exatamente igual à proposta da emenda n.º 51, de autoria das mesmas vereadoras, o conteúdo dos parágrafos propõe: estabelecer um prazo de 90 dias entre a primeira e a última diligência de notificação, com vistas a garantir a efetividade dos atos e a duração razoável do processo administrativo; desse prazo, excetuam-se as hipóteses devidamente justificadas, devendo ser fixado novo prazo no mesmo ato e, por fim, estabelece que o descumprimento dos prazos referidos nos arts. 5º e 6º não acarreta nulidade das notificações.

Com o devido respeito à autoria da emenda, exceto pelo primeiro parágrafo proposto, não é possível clara compreensão do restante de seu conteúdo. Isso porque, ao dispor sobre “as hipóteses devidamente justificadas” o parágrafo em questão não diz hipóteses de que. E, o último parágrafo faz referência a artigos que não dispõe de prazos. Considerando a hipótese de erro na redação, para entender como os parágrafos propostos pela própria emenda, ainda assim, não é possível uma compreensão razoável, porque o texto diz que o descumprimento de tais prazos não acarreta nulidade das notificações. Ora, se não acarreta nulidade, qual a razão de se estabelecer um prazo?

Não é possível apontar inconstitucionalidade das emendas em questão. Mas, pela falta de clareza apontada, entendo que as emendas 51 e 53 ferem a Lei Complementar Federal 95/1998 e o Regimento Interno desta Casa, razão pela qual concluo pela ilegalidade e antirregimentalidade destas emendas.

As **Emendas Substitutivas n.ºs 52 e 54** de autoria das vereadoras Cida Falabella e Bella Gonçalves são idênticas, propondo alteração no § 2º do art. 14, propondo dividir os recursos destinados pelo projeto inicial ao FC, quando o imóvel estiver inserido em áreas de centralidades ou áreas de grandes equipamentos. O objetivo é garantir a destinação de 25% (vinte e cinco por cento) da arrecadação proveniente ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP para investimento em HIS nas centralidades ou em sua vizinhança imediata, mantendo o restante da arrecadação com destinação ao FMHP.

Cabe considerar que a Lei 11.181/2019 ao criar o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades, FC, em seu art. 60, estabeleceu recursos para composição do fundo, que tem natureza contábil e a mesma lei referida dispõe sobre a divisão para aplicação de tais recursos.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Importante ainda lembrar que o projeto de lei aqui em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana, estabelecidos estes na lei 11.181/2019.

Considerado o objeto da emenda, seu alcance é condizente com o disposto no § 2º do art. 60 do Plano Diretor, sendo, portanto, desnecessário dispor de tal destinação na legislação de regulamentação. Contudo, a reprodução indevida, por guardar identidade com os percentuais de destinação nos mesmos casos tratados no dispositivo referido do Plano Diretor, não chega a caracterizar inconstitucionalidade ou ilegalidade, deixando a questão de mérito para apreciação das comissões temáticas e do próprio Plenário.

A **Emenda Aditiva n.º 55** de autoria das vereadoras Cida Falabella e Bella Gonçalves Acrescenta parágrafo único ao art. 24 com a seguinte redação:

“Parágrafo único - Nos contextos de interesse social e de imóveis ocupados por população de baixa renda, será mantida a classificação do imóvel como não utilizado ou como subutilizado, bem como as consequências dos instrumentos cabíveis, quando se apresentem adequados à promoção da regularização fundiária e à resolução extrajudicial de conflitos, na forma do art. 38, §§ 3º e 4º, do Plano Diretor.”

Cabe considerar que a Lei 11.181/2019 em seus arts 41 e 42, respectivamente, traz a classificação de imóvel subutilizado e não utilizado, bem como as exceções comportadas.

Importante ainda lembrar que o projeto de lei aqui em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana, estabelecidos estes na lei 11.181/2019, não cabendo inovações no que já está regulamentado por tal normativa.

Por esta razão concluo pela ilegalidade da emenda.

A **Emenda aditiva n.º 56** das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves acrescenta artigo ao CAPITULO II prevendo que a sociedade civil poderá indicar ao Poder Público imóveis urbanos não edificadas, não utilizados ou subutilizados para fins de aplicação dos instrumentos.

Ainda que a questão seja de ordem procedimental, devendo, portanto, ser regulamentada por decreto ou ato equivalente, a emenda não apresenta inconstitucionalidade ou ilegalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A **Emenda aditiva n.º 57** das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves acrescenta parágrafo ao art. 14 com a seguinte redação:

“§ - Será prioritária a obtenção de imóveis nas centralidades para fins de habitação de interesse social, especialmente HIS-1, como pagamento de ODC, podendo os imóveis obtidos corresponder:

I - a unidades habitacionais no próprio empreendimento no qual se utilize a ODC;

II - a unidades habitacionais em outro empreendimento ou a outros imóveis a serem destinados à política municipal de habitação;”

Há que se observar que a emenda em análise traz, de forma inversa, as mesmas questões de inconstitucionalidade e ilegalidade apontadas na emenda de nº 50, de autoria das mesmas vereadoras.

Há que se considerar que o caput do art. 40 da Lei 11.181/2019 impõe ao Executivo observância da capacidade de suporte e as diretrizes da política urbana das diferentes porções do território municipal, visando ao cumprimento da função social.

Logo, a aplicação dos instrumentos não é uma obrigação imposta ao Executivo a qualquer custo, devendo, ao contrário, considerar as condições urbanísticas de cada porção do território, bem como o aspecto econômico, garantindo a função social da propriedade e combatendo processos de especulação imobiliária.

Logo, o acréscimo proposto para estabelecer de forma prioritária a obtenção de imóveis nas centralidades para fins de habitação de interesse social, especialmente HIS-1, como pagamento de ODC, encontra-se eivada de ilegalidade e, conseqüentemente de inconstitucionalidade por frustrar a aplicação dos instrumentos de maneira a garantir o cumprimento da função social da propriedade, consagrado no art. 182 da CF/88.

A **Emenda aditiva n.º 58** das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves acrescenta ao art. 12 os seguintes parágrafos:

“§ 6º - As condições de que tratam os parágrafos 2º a 4º deste artigo cessarão caso alterado o uso ou a natureza das atividades específicas, que descaracterizem as hipóteses de ausência de cobrança da prestação de contrapartida onerosa, caso no qual esta deverá ser cobrada.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

§ 7º - Na hipótese de que trata o § 6º, a transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior outorga do direito de construir, transferem-se as obrigações de prestação da contrapartida onerosa.”

O que se afere do texto proposto pela emenda é que o mesmo é redundante com o que já se encontra previsto no mesmo artigo, pois está implícito no § 2º. A emenda meramente descreve o conceito de suspensão, o que não é necessário.

Contudo, a desnecessidade não caracteriza inconstitucionalidade ou ilegalidade da emenda.

A **Emenda aditiva n.º 59** das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves acrescenta artigo ao CAPÍTULO III, prevendo que a constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária urbana, na forma prevista no art. 46 da Lei 10.257/01, deve atender aos interesses públicos e sociais expressos na regularização fundiária.

O que se afere do texto proposto pela emenda é, também, que o mesmo é redundante com o que já se encontra previsto no capítulo referido, bem como no art. 43 do Plano Diretor. Contudo, a desnecessidade do acréscimo proposto não caracteriza inconstitucionalidade ou ilegalidade da emenda.

A **Emenda aditiva n.º 60** das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves, acrescenta artigo prevendo que *“a destinação dos recursos auferidos pela aplicação dos instrumentos de política urbana será o Fundo Centralidades – FC, e a definição de suas prioridades e sua gestão, deverão ser aplicados nas seguintes finalidades:*

- I — regularização fundiária;*
- II — execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;*
- III — constituição de reserva fundiária;*
- IV — ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*
- V — implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI — criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;*
- VII — criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;*
- VIII — proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.”*



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Conforme lembrado na análise de outra emenda, o FC, sua constituição e gestão de recursos estão regulamentados na Lei 11.181/2019, especificamente nos arts. 60 e 61, não cabendo a este projeto dispor sobre tal questão. Quando a emenda propõe tratar tal objeto e o faz de forma a contrariar o que já está definido na legislação em referência, inegavelmente grava de ilegalidade a emenda apresentada pelas vereadoras.

A Emenda aditiva n.º 61 das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves acrescenta os seguintes parágrafos ao art. 6º:

“§ - A relação entre o valor das dívidas referentes a impostos territoriais e de transmissão e o valor do imóvel não será condicionante para o exercício da prerrogativa do Poder Público de proceder a desapropriação do mesmo.

§ - Em qualquer caso de desapropriação, serão deduzidos da indenização os débitos fiscais e, em caso de os débitos superarem o valor do imóvel, o débito excedente será objeto de cobrança pela via própria.”

Mais uma emenda que não acrescenta efetivamente novidade ao projeto. Isso porque, de fato não há relação entre o valor das dívidas referentes a impostos e o valor do imóvel que seja condicionante para o exercício da prerrogativa de desapropriação imobiliária. Da mesma forma, a dedução dos débitos fiscais excedentes ao valor do imóvel será objeto de cobrança pela via própria. Há legislação específica que regulamenta as execuções fiscais e as regras são as que estão dispostas.

Entretanto, não há nenhuma inconstitucionalidade ou ilegalidade que possa ser atribuída à emenda em questão.

A Emenda aditiva n.º 62 das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves acrescenta artigos ao Capítulo das Disposições Finais, prevendo disponibilização ao público de listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, no órgão responsável pela política urbana, bem como em portal eletrônico oficial do Executivo.

Inicialmente cabe dizer que o art. 38, § 5º da Lei 11.181/2019 já estabeleceu tal obrigação.

Para além de já haver previsão legal para a obrigação que a emenda visa instituir, cabe considerar que a publicidade da aplicação dos instrumentos requer a adoção de medidas



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

procedimentais e prazos que devem ser objeto de regulamentação própria, pois são afetas e muito específicas dos atos administrativos do Poder Público. Por tal razão, estabelecer de forma detalhada, fere o princípio constitucional da independência e harmonia entre os poderes, além de, ainda que indiretamente impor gastos à administração.

Por tais razões, concluo pela inconstitucionalidade da emenda 62.

A **Emenda aditiva n.º 63** das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves acrescenta artigo ao projeto, prevendo que decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a destinação do imóvel para garantia do cumprimento de sua função social deverá ser definida mediante os instrumentos de gestão democrática da cidade, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

O novo artigo proposto traz ainda parágrafos, com a seguinte redação:

“§ - A declaração de interesse público para fins de desapropriação deverá observar os procedimentos previstos no art. 6º.”

“§ - A constituição de consórcio imobiliário deverá observar os procedimentos previstos no art. 6º, o qual vincula o plano ou projeto do consórcio, a ser aprovado por consulta posterior participativa, obedecendo, no que couber aos procedimentos previstos no art. 6º.”

Destaco que a Lei 11.181/2019 em seu art. 43 estabelece como penalidade para o descumprimento das obrigações, prazos e as etapas para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos, estabelecendo em seu § 2º, de forma alternativa, penalidades aplicadas pelo Executivo. Dentre elas, o inciso II estabelece a possibilidade de proceder o Poder Executivo à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Vale ressaltar que, a Lei Federal 10.257/2001 em seus arts. 7º e 8º garantem a aplicação da penalidade tal qual estabelecida no ordenamento jurídico municipal, não cabendo, como já manifestado em outras emendas, a este projeto, inovar na definição da aplicação dos instrumentos de política urbana. Por tais razões, concluo pela ilegalidade da emenda.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A **Emenda substitutiva n.º 64** das vereadoras Cida Falabela e Bella Gonçalves dá nova redação aos itens 3, 4 e 5 do anexo referido no art. 26, que visa alterar o anexo XVI da lei 11.181/19.

As alterações propostas consistem em mudanças procedimentais de prazos e notificações que, em sua essência não interferem na constitucionalidade e legalidade da lei 11.181/2019, tampouco no projeto de lei em apreciação.

As **emendas substitutivas n.º 65, 66, 68 a 72**, de autoria do vereador Jorge Santos retiram o instrumento da "utilização" dos dispositivos: - §1º do art. 3º; art. 2º; art. 4º; §5º do art.4º; §1º do art. 5º; §3º do art. 5º; art. 6º e §3º do art. 7º.

A **Emenda Supressiva n.º 73** de autoria do vereador Jorge Santos, suprime o inciso V do art. 4º, retirando o prazo de seis meses, contados do recebimento ou da publicação da notificação para utilização do imóvel ou da emissão da certidão de baixa de construção para efetivar a utilização da edificação, cabendo ao proprietário a comprovação perante o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.

A **Emenda Supressiva n.º 74** de autoria do vereador Jorge Santos, suprime o §4º do art. 4º, retirando hipóteses de regularização de imóveis considerados subutilizado ou não utilizado.

A **Emenda Substitutiva n.º 76** de autoria do vereador Jorge Santos, dá nova redação ao §5º do art. 4º, com a seguinte sugestão de texto:

"Art. 4º - (...)

(...) § 5º - A obtenção de qualquer licença necessária à obrigatoriedade de parcelar ou edificar os imóveis é de responsabilidade de seu proprietário, sem prejuízo do cumprimento da legislação vigente."

A **Emenda Substitutiva n.º 80** de autoria do vereador Jorge Santos, propõe nova redação ao caput do art. 4º, para suprimir o instrumento da utilização.

Todas essas emendas, quais sejam, as de nºs 65, 66, 68 a 72, 73,74,76 e 80, tem por objetivo único eliminar a utilização compulsória do alcance do projeto de lei em análise.

Se esquece porém o autor das emendas, que a utilização compulsória, para além de ser instrumento essencial para que se cumpra efetivamente o princípio da função social da propriedade, é instrumento constitucionalmente previsto no art. 182 da CF/88, na Lei Federal 10.257/2001 e, por conseguinte, na Lei Municipal 11.181/2019.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Portanto, outra conclusão não é possível que considerar inconstitucionais e ilegais as emendas de nºs 65, 66, 68 a 72, 76 e 80.

A **Emenda Supressiva n.º 75** de autoria do vereador Jorge Santos, Suprime o art. 24 que assim prevê : *“A classificação do imóvel como não utilizado ou como subutilizado poderá ser suspensa devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário e apenas enquanto esta condição perdurar, sem prejuízo da averbação no registro do imóvel sobre a aplicação de instrumento de política urbana tratado nesta lei.”*

A princípio, entendo que a emenda prejudica o proprietário que não consegue dar utilização ao imóvel em função de óbices jurídicos insanáveis pela própria vontade e atuação isolada.

Não vislumbro inconstitucionalidade ou ilegalidade na emenda, sendo uma questão de razoabilidade e justiça que devam ser avaliadas na análise de mérito pelas demais comissões, bem como pelo Plenário.

A **Emenda Supressiva n.º 77** de autoria do vereador Jorge Santos, Suprime o §1º do art. 10 removendo do projeto a vigência do direito de preempção pelo prazo de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso desse prazo.

Ocorre que o ilustre vereador, se esqueceu que a previsão do prazo de vigência, bem como da renovação estabelecida, guarda identidade com o princípio instituído pelo art. 25, § 1º da Lei Federal 10.257/2001.

Logo, não me resta alternativa a não ser considera a emenda ilegal.

A **Emenda Supressiva n.º 78** de autoria do vereador Jorge Santos, suprime o inciso VII do parágrafo único do art. 8º. A supressão proposta exclui as áreas de centralidades das elencadas como prioritárias para aplicação do direito de preempção.

Cabe esclarecer que a emenda retira a possibilidade de aplicação do direito de preempção nas centralidades, sendo áreas nas quais o Plano Diretor estabeleceu a necessidade de ações do Poder Público com o objetivo de qualificação.

Contudo, considerando o disposto no § 2º do art. 44 da Lei 11.181/2019, a regulamentação dessas áreas cabe ao projeto de lei em análise, sendo, portanto, pertinente a emenda apresentada. Caberá a decisão à análise meritória das demais comissões e ao Plenário.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A **Emenda Substitutiva n.º 79** de autoria do vereador Pedro Bueno, dá nova redação ao §3º do art. 6º:

“§ 3º — Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, o Poder Executivo poderá proceder à desapropriação do mesmo, desde que este não seja o único imóvel do proprietário.”

Dispositivo que atraiu diversas emendas, o § 3º do art. 6º na redação proposta pela emenda em análise, traz a propriedade única como justificativa indireta para a não aplicação de um dos instrumentos de política urbana, posto que o IPTU progressivo, bem como sua execução, são sanções pelo não cumprimento da função social da propriedade.

Nesse sentido, mantendo a prioridade da previsão constitucional trazida no art. 182, bem como da lei federal 10.257/2001, considero a emenda inconstitucional e ilegal.

Trago as emendas supressivas abaixo, as quais não violam regras de constitucionalidade ou legalidade, tampouco merecem considerações específicas quanto a essas matérias, apresentando, meramente alternativas meritórias que não competem a essa comissão avaliar.

A **Emenda supressiva n.º 3**, de autoria do vereador Gilson Reis, suprime o inciso III do §2º do art. 12 do Projeto.

As **Emendas supressivas n.º 8 a Emenda supressiva de n.º 35** de autoria do vereador Gabriel, suprimem todos os artigos do projeto, exceto o art. 7º do PL 868/2019, sem apresentar quaisquer justificativas, sendo claramente uma alternativa de obstrução.

A **Emenda Supressiva n.º 39** de autoria do vereador Jorge Santos, suprime o §2º do art. 13 que determina a cobrança da ODC após um ano da emissão do alvará e construção, independente do comunicado de início da obra pelo responsável técnico pela execução do projeto aprovado.

A **Emenda Supressiva n.º 40** de autoria do vereador Jorge Santos, suprime §1º do art. 13 que impõe o pagamento integral da ODC como condição para o início da obra, nos termos do Código de Edificações.

A **Emenda Supressiva n.º 49** de autoria do vereador Preto, suprime o art. 28, que propõe alteração ao art. 21 da Lei n.º 9.074/2005, para permitir a regularização de construção de



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

área acima do permitido pelo Coeficiente de aproveitamento, mediante aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir. Vale lembrar que o art. 21 da lei 9.074/2005 vigente, permite a regularização de área nas condições constatadas, mediante recolhimento de valor calculado por aplicação de percentual de 11% e 25% do resultado da multiplicação da área irregular construída pelo valor do metro quadrado, em caso de edificações situadas na ZHIP ou ZCBH ou fora de tais zonas, respectivamente, sem fazer previsão para as demais áreas de zoneamento. O texto trazido no projeto inicial, além de condicionar a mesma regra para todas as situações, permite a regularização de edificações irregulares independente de sua localização.

A Emenda Substitutiva nº 81, de autoria do Vereador Preto, propõe alteração no art. 29 para estabelecer nova vigência da lei. Contudo, ao fazê-lo propõe que a entrada em vigor se dê “dentro de 180 dias após a data de sua publicação”.

Para análise desta emenda merece estudo do que dispõe a Lei Complementar Federal 95/1998 em seus arts 8º e 11, conforme passo a destacar.

O art. 8º estabelece que a vigência da lei será indicada de forma expressa e de modo a contemplar prazo razoável para que dela se tenha amplo conhecimento.

Por sua vez o art. 11 assevera que as disposições normativas serão redigidas com clareza, precisão e ordem lógica, observadas algumas normas.

Na sequência, ao dispor das condições para obtenção de precisão, o inciso “II” do mesmo artigo estabelece em sua alínea “a” que as disposições normativas devem:

“Art. 11 – (...)

(...)

II – (...)

- a) Articular a linguagem, técnica ou comum, de modo a ensejar perfeita compreensão do objetivo da lei e a permitir que seu texto evidencie com clareza o conteúdo e o alcance que o legislador pretende dar à norma;”

Assim, quando a emenda propõe que a vigência se dê “dentro de 180 dias após a data de sua publicação”, deixa de tratar com a precisão necessária para a perfeita compreensão do que propõe. Porque dentro de 180 dias cabem exatamente 180 possibilidades.

Sendo assim, concluo pela ilegalidade e antirregimentalidade da emenda 81.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A Emenda Substitutiva nº 82, de autoria do Vereador Gabriel, propõe nova redação ao art. 13 do projeto de lei, para propor novas condições de parcelamento do pagamento da ODC.

Insta dizer que a proposta não apresenta inconstitucionalidade ou ilegalidade, trazendo apenas alteração quanto ao mérito proposto pelo projeto de lei, o que caberá à análise das demais comissões e ao Plenário em última instância.

A Emenda Aditiva nº 83, de autoria do Vereador Gabriel, propõe acrescentar ao projeto dispositivo que prevê o aproveitamento de outorga concedida com base na legislação anterior, não tendo sido a mesma usufruída. Dispõe ainda que tal outorga poderá ser utilizada como crédito para renovação ou para concessão de nova outorga.

Ao que consta não há previsão anterior à Lei 11.181/2019 de ODC, tanto que a emenda não faz indicação da legislação a que faz referência. Assim, carecendo de legislação que corrobore a ideia trazida na proposição ora analisada, concluo pela ilegalidade da emenda e por sua antirregimentalidade, por lhe faltar clareza e exatidão.

A Emenda Aditiva nº 84, de autoria do Vereador Gabriel, propõe acrescentar ao projeto, onde couber, dispositivo que prevê a aplicação da legislação vigente à época do protocolo dos procedimentos de aquisição de outorga onerosa do direito de construir.

Sinceramente, a emenda, tal qual se apresenta, não me permite compreender a intenção de seu autor, até pelo fato de parecer se referir a uma situação futura, razão pela qual abstenho de analisá-la.

A Emenda Aditiva nº 85, de autoria do Vereador Gabriel, propõe acréscimo de dispositivos para tratar da validade da outorga onerosa do direito de construir e dispor sobre regras para sua renovação.

Cabe considerar que a Lei 11.181/2019, em seu art. 45, § 2º c/c o art. 46, estabelece que o prazo para utilização do potencial construtivo adicional coincidirá com o de validade do alvará de construção específico, cuja caducidade incluirá a do direito de construir adicional nele previsto, não podendo ser este objeto de transferência ou alienação.

Importante ainda lembrar que o projeto de lei aqui em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana, estabelecidos estes na lei 11.181/2019, não cabendo inovações no que já está regulamentado por tal normativa.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Por tal razão, forçado sou a concluir pela ilegalidade da emenda proposta.

A Emenda Substitutiva nº 86, de autoria do Vereador Mateus Simões, propõe nova redação ao inciso I do art. 4º, de maneira que, mantendo o mesmo prazo, propõe seu termo final para o protocolo do projeto de parcelamento do solo e não o de aprovação do projeto de parcelamento apresentado.

Trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

A Emenda Aditiva nº 87, de autoria do Vereador Mateus Simões, propõe acrescentar parágrafo ao art. 4º do projeto, com a seguinte redação:

"Art. 4º - (...)

(...)

"§_ — transcorrido o prazo previsto no inciso IV do caput sem que a urbanização ou construção tenha sido concluída, o respectivo alvará poderá ser revalidado por igual período nos termos da Lei Municipal nº 9.725, de 15 de julho de 2009 — Código de Edificações do Município de Belo Horizonte".

Cabe lembrar que o prazo e o termo inicial tratados no art. 4º, referem-se aos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor. No que dispõe o inciso "IV" referido no parágrafo que propõe a emenda acrescentar, estamos diante de urbanização ou construção compulsória, imposta em razão do cumprimento da função social da propriedade. Não há que se aplicar regras de concessão ou renovação de alvarás estabelecidos pela Lei 9.725/2009, sob pena de frustrar a natureza dos instrumentos constantes no art. 182 da CF/88, na Lei Federal 10.257/2001 e no próprio Plano Diretor de Belo Horizonte.

Logo, concluo pela inconstitucionalidade e ilegalidade da emenda 87.

Emenda Substitutiva nº 88, de autoria do Vereador Mateus Simões, propõe nova redação ao inciso V do art. 4º, para que, mantendo o prazo de seis meses, a exigência seja para utilização do imóvel ou da emissão da certidão de baixa de construção para apresentação das licenças habilitadoras à utilização da edificação e não para a comprovação da utilização em si perante o órgão municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

Emenda Substitutiva nº 89, de autoria do Vereador Mateus Simões, propõe nova redação ao § 1º do art. 5º, para exigir, ao contrário da comprovação do cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a comprovação da apresentação dos protocolos dos projetos para a consecução das mesmas obrigações, bem como dos requerimentos para obtenção das licenças municipais que permitam a utilização da edificação.

Como consequência da comprovação proposta pela emenda, os efeitos estabelecidos pelo texto originalmente previsto no texto trazido no projeto inicial é mantido, qual seja, a não aplicação das alíquotas previstas no art. 43 do Plano Diretor.

Trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

Emenda Substitutiva nº 90, de autoria do Vereador Mateus Simões, que propõe nova redação ao § 3º do art. 5º, para estabelecer que, quando da manutenção da cobrança do IPTU progressivo, pela alíquota máxima, sejam consideradas situações pontuais, conforme o caso específico para cumprimento do instrumento aplicado, elencando cada situação num inciso. Na redação do próprio parágrafo, a emenda trata a questão de forma mais minuciosa, explicando o que já está no próprio texto.

A Emenda Aditiva nº 100, de autoria do Vereador Gabriel, acrescenta § 4º ao art. 5º, propondo que o protocolo da documentação que comprova o cumprimento suspende a aplicação do IPTU progressivo.

As emendas tratam de questões pontuais que se assemelham, sendo que a questão é de análise meritória, ficando a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

A Emenda Substitutiva nº 91, de autoria do Vereador Mateus Simões, que dá nova redação ao art. 6º. Ao propor modificação na regra trazida no art. 6º, o autor da emenda,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

mantém a essência da medida que é a sanção por desapropriação, após decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo.

Mantendo a mesma linha de outras emendas apresentadas por este vereador, esta estabelece como condição comprobatória para o cumprimento das medidas impostas, a apresentação do protocolo dos projetos de parcelamento, edificação, o comunicado de início de obra ou requerimento das licenças municipais.

A Emenda Substitutiva nº 99, de autoria do Vereador Gabriel, propõe nova redação ao art. 6º, com objetivo de suprimir os parágrafos trazidos originalmente no referido artigo.

Chama a atenção em ambas as emendas, o fato dos autores proporem nova redação ao artigo, eliminando todos os cinco parágrafos que o compõe originalmente no projeto. Considerando que tais parágrafos fazem remissão a detalhamento de aplicação do IPTU progressivo, estando todos eles previstos na Lei Federal 10.257/2001 e no próprio Plano Diretor aprovado pela Lei 11.181/2019, efetivamente não vislumbro prejuízo ao projeto.

Contudo, a supressão traz prejuízo para compreensão imediata do que a lei regulamenta, forçando ao seu leitor um estudo mais aprimorado da matéria para compreensão de todo seu alcance. Ainda assim, trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

A Emenda Supressiva nº 94, de autoria do Vereador Mateus Simões, que na verdade, tem natureza também substitutiva, dá nova redação ao inciso "I" do § 2º do art. 12 e suprime o § 4º do art. 12.

A alteração proposta no inciso "I" do § 2º do art. 12, tem por objetivo acrescentar os empreendimentos de habitação de interesse social 2 – HIS-2 na regra de suspensão da prestação de contrapartida onerosa tratada naquele parágrafo.

Já a supressão do § 4º garante coerência à proposta, pois é o dispositivo que confere aplicação aos mesmos empreendimentos da outorga onerosa em 50%.

Trata-se de questão meritória a critério de deliberação do Plenário, não havendo registro de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

A Emenda Substitutiva nº 95, de autoria do Vereador Mateus Simões dá nova redação ao *caput* do art. 12 propondo, na fórmula para cálculo da ODC um desconto de 99%.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Inobstante não haver inconstitucionalidade flagrante na emenda apresentada, entendo ser a mesma ilegal, pois, permitirá a apuração de um valor meramente simbólico da ODC, invalidando seu efetivo propósito.

Logo, ainda que constitucional, considero a emenda em questão ilegal.

A Emenda Aditiva nº 96, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, propõe acrescentar parágrafos ao art. 12 do projeto, inovando nas condicionantes trazidas para aplicação do parágrafo único do art. 49 do Plano Diretor.

Importante lembrar que o projeto de lei aqui em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana, estabelecidos estes na lei 11.181/2019, não cabendo inovações no que já está regulamentado por tal normativa.

A referência feita ao parágrafo único do art. 49 do Plano Diretor é meramente para dispor da questão tratada no art. 12 do projeto. Por tal razão considero a emenda ilegal e antirregimental, por trazer matéria estranha ao projeto.

A Emenda Aditiva nº 97, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, propõe acrescentar, onde couber, no capítulo VIII, que trata das disposições finais, artigo para regulamentar a destinação dos imóveis incorporados ao patrimônio público em razão da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, visando ao seu adequado aproveitamento, devendo tal destinação ser definida pelos instrumentos de gestão democrática da cidade.

Cabe considerar que, os instrumentos referidos na emenda, não são previstos no projeto de lei em apreciação, mas, sim no Plano Diretor, instituído pela Lei nº 11.181/2019. Logo, neste instrumento legislativo está estabelecida a destinação dos imóveis que venham a ser incorporados ao patrimônio público em decorrência da aplicação dos instrumentos, bem como a forma de gestão.

Importante lembrar que o projeto de lei aqui em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana, estabelecidos estes na lei 11.181/2019, não cabendo inovações no que já está regulamentado por tal normativa.

Por tal razão considero a emenda ilegal e antirregimental, por trazer matéria estranha ao projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A Emenda Aditiva nº 98, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, propõe acrescentar, onde couber, no capítulo VIII, que trata das disposições finais, artigo para dispor sobre com o Município procederá ao adequado aproveitamento dos imóveis incorporados ao patrimônio público, em razão da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, estabelecendo prazo máximo de cinco anos e finalidades de uso dos imóveis em questão.

Cabe considerar que, os instrumentos referidos na emenda, não são previstos no projeto de lei em apreciação, mas, sim no Plano Diretor, instituído pela Lei nº 11.181/2019. Logo, neste instrumento legislativo está estabelecido o aproveitamento dos imóveis que venham a ser incorporados ao patrimônio público em decorrência da aplicação dos instrumentos, bem como as prioridades.

Por sua vez, entendo que não cabe fixar o prazo para a efetiva aplicação dos usos, considerando a necessidade de execução de obras, adaptações e recursos financeiros.

Importante lembrar que o projeto de lei aqui em análise dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana, estabelecidos estes na lei 11.181/2019, não cabendo inovações no que já está regulamentado por tal normativa.

Por tal razão considero a emenda ilegal e antirregimental, por trazer matéria estranha ao projeto.

A Emenda Substitutiva nº 101, de autoria do Vereador Gabriel, dá nova redação ao §4 do art.4º, para propor que a regularização estabelecida para os casos ali tratados sejam cumpridas nos prazos estabelecidos pela Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.

Fato é que a lei federal em questão estabelece diversos prazos na seara que regulamenta. Contudo, nenhum deles é específico para a situação tratada no § 4º do art. 4º, de maneira que a emenda proposta pelo vereador não permite uma compreensão clara de seu objetivo.

A princípio, não vejo inconstitucionalidade ou ilegalidade na proposta. Mas, diante da impossibilidade de apurar de forma exata a que prazo se refere o proponente da emenda, me abstenho da análise da emenda em sua totalidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A **emenda Aditiva nº 102**, de autoria do Vereador Gabriel propõe acrescentar parágrafo ao art. 4º, trazendo regra nova que permitiria ao Poder Executivo revalidar as licenças e prorrogar os prazos de execução, nos termos definidos em regulamento, para casos de grandes empreendimentos e em hipóteses excepcionais.

Conforme disposto no art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, que dispõe sobre a política urbana, temos por objetivo o ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante diretrizes gerais. Dentre as diretrizes gerais, destaco a elencada no inciso XVI, que prevê isonomia de condições pra os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Assim, considerando a natureza do art. 4º, entendo que a proposta trazida pela emenda, privilegia determinado grupo de empreendedores em razão do porte do empreendimento previsto, caracterizando ruptura da isonomia prevista legalmente.

Razão pela qual, concluo pela ilegalidade da emenda.

O **Substitutivo emenda n.º 103**, de autoria dos vereadores Léo Burguês de Castro, Álvaro Damião e outros, em síntese, altera em relação ao projeto inicial, o texto trazido abaixo em destaque:

- **Art. 1º, § 2º – Para fins do disposto nesta lei e da política urbana por ela implantada, a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos — ITBI corresponde aos valores de base de cálculo considerados pela Administração Tributária do Município para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos — ITBI, na hipótese de ocorrência do fato gerador deste imposto.**

- **Art. 4º, inciso II - um ano, contado do recebimento ou da publicação da notificação para edificar, para aprovação do projeto de edificação;**

- **Art. 5º, § 3º e 4º-**

- **§ 3º — Para fins de cálculo da alíquota do IPTU progressivo no tempo, será utilizada a alíquota efetiva praticada no exercício anterior, obtida pelo cálculo do percentual do valor do imposto em relação ao valor venal do imóvel considerados para fins de lançamento do IPTU, que deverá ser aumentado progressivamente ou mantido na**



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

alíquota máxima até que se cumpra a obrigação de parcelar, de edificar ou de utilizar o imóvel, conforme disposto no inciso I do § 2º do art. 43 do Plano Diretor.

§ 4º — Na hipótese de alteração legislativa que importe na modificação das alíquotas praticadas para fins de cálculo do valor do IPTU durante o período de aplicação do IPTU progressivo no tempo, o valor da alíquota aplicável será obtido como se a nova alíquota vigorasse desde o exercício anterior ao primeiro ano do período sujeito à progressividade do imposto, observadas as regras previstas no art. 43 do Plano Diretor.

- §3º do art. 6º-

§ 3º — O valor da indenização pela desapropriação de imóveis nos termos desta lei terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre os mesmos e, em caso de os débitos superarem o valor do imóvel, o débito excedente será objeto de cobrança pela via própria.

§ 4º — A relação entre o valor dos débitos referentes aos tributos municipais e o valor do imóvel não será condicionante para o exercício da prerrogativa de desapropriação prevista no caput.

- Art. 12- “Art. 12 — O valor a ser atribuído à ODC obedecerá à fórmula $CT = 0,5 \times (CAof \times AT \times V)$, na qual:”

- §2º do art. 13- Independentemente da comunicação do início da obra por responsável técnico pela execução do projeto aprovado, o valor referente ao pagamento integral da ODC será cobrado um ano após a emissão do alvará de construção, **salvo se constatado o início da obra, que ensejará sua cobrança imediata, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação municipal.**

- IV, §6º, art. 13- **30% (trinta por cento), se quitado após a inscrição em dívida ativa.**

- Art.14, §1º- § 1º - O valor do imóvel a ser considerado para o pagamento de ODC terá deduzido os débitos referentes **aos tributos municipais incidentes sobre o mesmo.**

- Inciso I do art. 20: “I — $CT = 0,5 \times (CAof \times AT \times V)$, quando o $CAbas$ previsto no Anexo XVII do Plano Diretor for menor ou igual a 1,0;

- **Art. 22- O Poder Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei.**



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

• **Art. 30 - O § 1º do art. 92 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:**

"Art. 192 — § 1º - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os lotes integralmente ou parcialmente inseridos em ADEs e as áreas de lotes sobre as quais incide zona de preservação ambiental 1, conexões de fundo de vale ou áreas de projetos viários prioritários."

• **Art. 31 - Fica acrescido ao art. 125 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, o seguinte § 13:**

"Art. 125 —

§ 13 — A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 800m² (oitocentos metros quadrados)."

• **Art. 32 - O § 1º do art. 140 da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:**

"Art. 140 —

(...)

§ 1º- Ressalvada a hipótese prevista no caput, o reparcelamento não poderá reduzir a oferta de áreas destinadas a EUC e Elups."

• **Art. 33 — Esta lei entra em vigor em 5 de fevereiro de 2020, concomitantemente à entrada em vigor da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.**

Esclareço que será apresentada subemenda a emenda n.º 103 para correção de texto no art. 30.

ANÁLISE DE SUBEMENDAS:

As Subemendas nºs 1, 2, 3 e 4 apresentadas à emenda 103, todas de autoria do Vereador Gabriel, correspondem, respectivamente às emendas 101, 99, 100 e 102, de autoria do mesmo vereador.

Ratificando as mesmas razões fundamentadas nas emendas referidas, concluo a análise das subemendas da seguinte maneira:

- Subemenda nº 1, pela abstenção;
- Subemenda nº 2, pela constitucionalidade e legalidade;



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- Subemenda nº 3, pela constitucionalidade e legalidade e
- Subemenda nº 4, pela ilegalidade.

No aspecto constitucionalidade e legalidade das emendas, a análise considerou questões de ordem de competência legislativa e limitação para a apresentação de emendas e observância à legislação infraconstitucional que rege a matéria, com análise minuciosa quanto ao disposto na Lei Federal 10.257/2001 e a Lei Municipal nº 11.181/2019.

Assim, quanto à constitucionalidade e legalidade, exceto para as emendas e subemendas, cuja fundamentação deste parecer destacam posicionamento específico e que será consolidado na conclusão a seguir, todas as demais proposições atendem aos critérios de constitucionalidade e legalidade, não ferindo dispositivo constitucional, da Constituição Estadual, tampouco da Lei Orgânica do Município ou de legislação ordinária tomada por referência.

No tocante à regimentalidade, para facilitar a compreensão ressalto que, as emendas e subemendas apresentadas ao Projeto de Lei 868/2019, analisadas neste parecer, à exceção das emendas de nºs 51, 53, 81, 83, 96, 97 e 98, pelas razões já expostas nesta fundamentação, estão em consonância com o Regimento Interno desta Casa, não havendo vício capaz de impedir sua apreciação.

CONCLUSÃO:

Por todo o exposto, concluo este parecer da seguinte maneira:

- Pela inconstitucionalidade, ilegalidade e regimentalidade das emendas nºs, 2, 38, 43, 50, 57, 65, 66, 68 a 74, 76, 79, 80 e 87.
- Pela constitucionalidade, ilegalidade e regimentalidade das emendas nºs 1, 4, 55, 60, 63, 77, 85, 95 e 102. Da mesma forma concluo em relação à subemenda 4 apresentada à emenda 103.
- Pela constitucionalidade, ilegalidade e antirregimentalidade das emendas nºs 51, 53, 81, 83, 96, 97 e 98;
- Pela inconstitucionalidade, legalidade e regimentalidade das emendas 6, 7 e 62;
- Me abstenho de fazer a análise das emendas 84 e 101 e da subemenda 1 à emenda 103 e informo que a emenda nº 67 foi retirada pelo autor.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- Concluo ainda pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade das emendas nºs 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 a 37, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 54, 56, 58, 59, 61, 64, 75, 78, 82, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 99, 100 e 103.

Da mesma forma concluo em relação às subemendas de nºs 2 e 3 apresentadas à emenda 103.

Por fim, apresento subemenda para correção material no texto da emenda n.º 103.

Belo Horizonte, 06 de dezembro de 2019.


Vereador Autair Gomes
Relator

Aprovado o parecer da relatora ou relator	
Plenário	<u>Helício Arcante</u>
Em	<u>06 / 12 / 19</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Presidência da reunião



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Subemenda _____ à Emenda n.º 103 ao Projeto de Lei n.º 868/2019

Art. 1º- O artigo 30 da Emenda n.º 103 ao Projeto de Lei n.º 868/19 passa a vigorar com a seguinte redação:

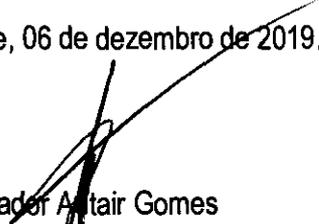
"Art. 30 - O § 1º do art. 92 da Lei n.º 11.181, de 8 de agosto de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 92 —

(...)

§ 1º - Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os lotes integralmente ou parcialmente inseridos em ADEs e as áreas de lotes sobre as quais incide zona de preservação ambiental 1, conexões de fundo de vale ou áreas de projetos viários prioritários."

Belo Horizonte, 06 de dezembro de 2019.


Vereador Altair Gomes
Relator

