



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRANSPORTE E SISTEMA VIÁRIO

PROJETO DE LEI Nº 868/2019

PARECER REGIMENTAL – 2º TURNO

RELATÓRIO

PROTOCOLIZADO EM PLENÁRIO
06/12/19
às 14 h 41 min
2614
Responsável

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

Tendo recebido emendas, retorna a esta Comissão, para análise e parecer em 2º turno, observado o disposto no art. 52, V, “a”, “b” e “c” 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

Passa-se a analisar as emendas apresentadas ao projeto de lei em comento, tendo como pano de fundo o plano de desenvolvimento e programa de obras públicas municipais, política habitacional, planejamento do sistema viário.

Emenda nº 1 – Substitutiva, de autoria dos vereadores Álvaro Damião, Autair Gomes, Carlos Henrique, Wesley da Autoescola e outros, altera a alínea “a” do inciso “III” do §



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

2º do art. 12, para permitir a suspensão da aplicação da outorga onerosa às entidades religiosas de forma integral.

Cabe considerar que, ao que parece, essa emenda, apesar de convergir com o interesse social para o desenvolvimento, a fim de regular o uso da propriedade urbana, visando o bem coletivo, foi motivada por uma interpretação equivocada do próprio § 2º do art. 12. Avaliando bem a questão à luz do disposto no parágrafo único do art. 49 do Plano Diretor, entendo que estamos diante de situações bastante distintas. Naquele dispositivo o Plano Diretor cuidou de garantir isenção da outorga para as entidades referidas. Já no dispositivo que a emenda busca alterar o instituto regulado é o da suspensão de aplicação da outorga.

Assim, por tais considerações, encaminho pela **rejeição** da emenda.

Contudo, e, na intenção de contribuir com a construção de um texto claro e livre de interpretações equivocadas, apresento ao final deste parecer uma subemenda à emenda 103.

Emenda nº 2 – Substitutivo, de autoria do vereador Gabriel. A emenda 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 da proposta. 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- 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.

Considero as alterações conflituosas com o novo modelo de cidade trazido pela IV Conferência Municipal de Política Urbana que visa assegurar o acesso à moradia digna, à terra urbanizada, à água potável, ao ambiente saudável e à mobilidade com segurança, em suma, o desenvolvimento urbano.

Como dito anteriormente, o documento substitui todo texto do projeto e atestamos erros materiais que impedem a aprovação. Assim, encaminho pela **rejeição** da emenda n.º 2.

Emenda n.º 3 – Supressiva, de autoria do Vereador Gilson Reis. A emenda suprime o inciso III do §2º do art. 12, que é a previsão de suspensão da outorga onerosa para determinadas entidades.

Encaminho pela **rejeição** da emenda, uma vez que o rol de empreendimentos beneficiados pela suspensão da cobrança da Outorga do Direito de Construir foi definido na IV Conferência Municipal de Política Urbana.

A conferência é um instrumento que compõe a gestão democrática da cidade, convocada pelo Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) a cada quatro anos.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

O objetivo desse mecanismo é avaliar a condução e os impactos decorrentes da implementação das normas consoante o planejamento de crescimento urbano.

Emenda nº 4 – Substitutiva, de autoria do Vereador Gilson Reis. A emenda propõe alterar o § 5º do art. 6º, para propor a divisão dos recursos apurados pela alienação de imóveis por aplicação dos instrumentos de política urbana - 50% (cinquenta por cento) ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades — FC e 50% (cinquenta por cento) ao Fundo Municipal de Habitação Popular — FM HP.

Aqui cabe a avaliação do planejamento urbano concomitante aos investimentos em obras públicas, evitando conflitos de interesses. Opino pela **rejeição da emenda**, com base em interpretação no art. 60 da Lei 11.181/2019, notadamente seu § 2º que esclarece quanto à repartição da arrecadação proveniente da ODC que serão destinados ao FMHP para investimento em HIS nas centralidades ou em sua vizinhança imediata.

Emenda nº 5 – Aditiva, de autoria do Vereador Gilson Reis. Acrescenta dispositivo para obrigar ao Executivo dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

Respeitando os limites de competência desta comissão, não vislumbro prejuízo quanto à **aprovação** da emenda que converge com os princípios norteadores da Administração Pública. Lembrando que as diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local.

Emenda nº 6 – Aditiva de autoria do Vereador Gilson Reis. A emenda propõe acrescentar parágrafo único ao art. 23, para estabelecer prazo de 6 (seis) meses para publicação do decreto de regulamentação da lei.

É reiterada a apresentação de emendas dessa natureza em projetos de iniciativa do Executivo, sendo também reiterada a posição da Comissão de Legislação e Justiça no sentido de que tal imposição de prazo fere o princípio constitucional da independência e harmonia entre os poderes. Ademais, é notória a atual postura do Poder Executivo Municipal no sentido de acompanhar os entendimentos da IV Conferência Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Urbana, reiterando a postura de agir em prol do interesse coletivo, onde todos cidadãos possuam acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos ou qualquer melhoria realizada. Por tal razão, não me resta outra alternativa que acompanhar o entendimento exarado e **rejeitar** a emenda 6.

Emenda n° 7 – Aditiva, de autoria do Vereador Gilson Reis. A emenda propõe acrescentar parágrafo ao art. 6° 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.

Com base na argumentação utilizada na emenda n.º 6, opino pela **rejeição** da emenda.

Emendas n°s 8 a 35 – Supressivas, de autoria do Vereador Gabriel visam à supressão de dispositivo que descaracteriza o projeto, sem justificativa que possa merecer consideração específica desta Comissão. Cada uma das emendas suprime um dispositivo diferente, propondo em conjunto, a eliminação do próprio projeto.

Registro, portanto, minha opinião contrária a postura do colega já que existe a atualização dos instrumentos de política urbana para que tão logo seja publicada a Lei 11.181/19, esse PL já esteja aprovado e em vigor. Os instrumentos tem por objetivo a promoção da política urbana, previstos no Estatuto da Cidade que se relacionam com a política de habitação definida no plano diretor, o qual objetiva a aplicação desses instrumentos em áreas definidas e prazos estabelecidos.

Por entender as emendas como mero instrumento de obstrução e de negação da proposta encaminhada a esta Casa pelo Poder Executivo, entendo que tal análise deve ficar restrita ao Plenário, quando da apreciação do projeto. Por tal razão me **abstenho** da análise isolada das emendas em questão.

Emenda n° 36 – Substitutiva e Emenda n.º 37 de autoria do Vereador Pedro Bueno. Enquanto a emenda n.º 36 propõe nova redação ao § 3° do art. 6°, vedando a desapropriação para os casos do valor da dívida do IPTU superar o valor do imóvel, a emenda n.º 37 propõe suprimir o § 3° do art. 6°.

Ainda que de natureza divergente, ambas têm, por seu conteúdo, o mesmo objetivo, qual seja, a vedação da desapropriação de imóvel cujo valor de débitos de IPTU



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

previsto no art. 6º supere o valor do próprio imóvel, objeto de aplicação do IPTU progressivo. Sob a ótica desta comissão, cumpre esclarecer que o instrumento do IPTU Progressivo já está previsto pelo Estatuto da Cidade e, como outras medidas estabelecidas, busca “*promover o cumprimento do princípio constitucional da função social da propriedade*”, minimizando os imóveis ociosos e os efeitos da especulação imobiliária. Associado a outros instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade, se relacionam com a política de habitação definida no plano diretor, o qual objetiva a aplicação desses instrumentos em áreas definidas e prazos estabelecidos. A política habitacional recém editada na Capital tem por objetivo maior, solucionar o problema de moradias condizentes com a dignidade humana que se fazem necessárias para substituir as habitações inadequadas, resultando-se no déficit habitacional.

Portanto a existência da dívida não deve impedir a atuação do Município. Assim, sou pela **rejeição** das emendas.

Emenda nº 38 – Substitutiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe alterar 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.

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, como muito bem registrado pela Comissão de Legislação e Justiça.

Além disso, não podemos desviar dos princípios e diretrizes da política urbana do município, tal como a justa distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização. Assim, opino pela **rejeição** da emenda.

Permito-me nesse momento agrupar 3 emendas e valer-me de única fundamentação para rejeitá-las:

Emenda nº 39 – Supressiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda em questão propõe a supressão do §2º do art. 13 que determina a cobrança da ODC após



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

um ano da emissão do alvará e construção, independente do comunicado de início da obra pelo responsável técnico pela execução do projeto aprovado.

Emenda nº 40 – Supressiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe a supressão do §1º do art. 13 que impõe o pagamento integral da ODC como condição para o início da obra, nos termos do Código de Edificações.

Emenda nº 42 – Substitutiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda 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.

As propostas contrariam o entendimento trazido pela Lei 11.181/19. A ODC é o instrumento de política urbana que permite o exercício do direito de construir acima do coeficiente básico, mediante contrapartida do responsável legal pelo projeto licenciado ao Executivo em função do ônus decorrente da carga adicional na estrutura urbana.

A ODC proporciona o desenvolvimento urbano e é um grande desafio que pode ser visto parte integrante do planejamento urbano, colocando em pauta a Constituição Federal num sentido municipalista e com a necessidade de equipe técnica para aplicação de tal instrumento urbanístico a fim de organizar a ocupação espacial.

O pagamento pela ODC será devido pelo responsável legal pelo projeto licenciado a partir da aprovação do projeto arquitetônico e poderá ocorrer à vista ou parceladamente, conforme estabelecido em norma específica.

A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de certidão de baixa de construção da edificação, bem como para emissão de Alvará de Localização e Funcionamento - ALF - para as atividades a serem exercidas na edificação.

Pelos motivos expostos, opino pela **rejeição** das emendas.

Emenda nº 41 – Substitutiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe alterar 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. Encaminho pela **rejeição** da emenda uma vez que o fator seria excessivamente baixo e diverge dos objetivos e diretrizes propostos na Conferência Municipal de Política Urbana, trazendo impedimentos e malefícios ao desenvolvimento urbano habitacional.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Emenda nº 43 – Substitutiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe 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.

Depreende-se da leitura da emenda que o objetivo da mesma seria “zerar” os prazos da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar a cada transferência de propriedade, o que a meu ver, é uma forma de burlar o cumprimento social da propriedade, contrariando os interesses sociais e ambientais e sendo considerada abuso do direito de propriedade. Essa proposição revela-se como um impedimento a expansão urbana e traz consigo consequências que podem ser analisadas, como: o aumento da violência; a crescente implantação de condomínios fechados, acarretando além da segregação urbana, a exclusão social. Tal proposição contraria totalmente o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01). Posto isso, sou pela **rejeição** da emenda.

Mais uma vez, a título de facilitar a compreensão do raciocínio, agruparei as emendas que admitem única fundamentação:

Emendas nºs 44 e 45 – Substitutivas, de autoria dos Vereadores Jorge Santos e Preto, respectivamente. Ambas as emendas propõe 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.

Emenda nº 46 – Substitutiva, de autoria do Vereador Preto. Na mesma linha das emendas 44 e 45, propõe alterar 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



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos — ITBI, previsto no projeto inicial.

Emenda nº 47 – Substitutiva, de autoria do Vereador Preto. A emenda propõe alterar 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.

Emenda nº 48 – Substitutiva, de autoria do Vereador Preto. A emenda propõe alterar 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.

Em todos os casos, o IPTU não pode ser utilizado como base para a cobrança de ODC, visto que não reflete o valor real dos terrenos. É sabido que para que o IPTU possa ser calculado, é imprescindível a apuração de duas variáveis: valor venal e alíquota estipulada pela prefeitura de Belo Horizonte. Repita-se: Variáveis. Não refletem o valor real, por isso não deve ser utilizado. Portanto, sou pela **rejeição** das emendas. Essa reflexão permite perceber a clara a necessidade de renovar as práticas de planejamento na visando um desenvolvimento urbano sustentável e socialmente inclusivo, oferecendo habitação adequada, a mobilidade e transporte eficientes, resultando em cidades mais justas.

Emenda nº 49 – Supressiva, de autoria do Vereador Preto. A emenda propõe suprimir o art. 28, que propõe alteração ao art. 21 da Lei nº 9.074/2005, para permitir a regularização de construção de 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



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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.

É clarividente que o valor do ônus pela regularização não pode ser inferior ao da ODC, sob pena de estimular as construções irregulares. Por conseguinte, levando as cidades a problemas estruturais como enchentes, ocupação irregular, congestionamentos, transportes públicos ineficientes, falta de saneamento básico e moradias adequadas. Encaminhado pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 50 – Substitutiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. Essa emenda propõe alterar 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.

A aplicação do instrumento não é uma obrigação imposta ao Executivo a qualquer custo. Deve, ao contrário, considerar as condições urbanísticas de cada porção do território, bem com o aspecto econômico. O objetivo primordial é combater processos de especulação imobiliária. O Estatuto da Cidade afirma a obrigatoriedade do poder público de agir em prol do interesse coletivo, onde todos cidadãos possuam acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos, qualquer melhoria realizada pelo poder público, prevê regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população pobre. Por isso, opino pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 51 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe acrescentar 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,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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.

Em que pese as considerações acima, é importante reconhecer a iniciativa das colegas em aprimorar o instrumento da preempção, no âmbito do direito urbanístico, regulamentado nos art. 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade. A título de esclarecimento, preempção consistindo em mais um mecanismo que foi colocado à disposição do Poder Público para a implementação da política urbana, a ser utilizado para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, tendo em vista a sua finalidade eminentemente social. Revela-se como um instrumento para uma gestão democrática participativa nos processos da política urbana, a partir do qual cria-se uma nova perspectiva, nova cultura e consciência urbanística para novas práticas de planejamento urbano.

Sou pela **abstenção** da emenda pois trata-se de questão procedimental, que deve ser objeto de decreto, até mesmo considerando a eventual necessidade de aprimoramento a partir da prática de aplicação do instrumento. Ademais não possui clareza que permita alcance de entendimento.

Emendas n ºs 52 e 54 – Substitutivas, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. As emendas são exatamente iguais e visam alterar o § 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, garantindo 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 proposta desvirtua em muito o proposto pelo projeto inicial, pois divide a arrecadação destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades – FC com o Fundo Municipal de Habitação Popular, que já recebe o restante da arrecadação conforme proposta inicial. Importante considerar todos os



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

aspectos de investimentos em obras públicas pois se motivados por interesses conflituosos leva as cidades a problemas estruturais como enchentes, ocupação irregular, congestionamentos, transportes públicos ineficientes, falta de saneamento básico e moradias adequadas. Por isso, sou pela **rejeição** das emendas.

Emenda nº 53 – Aditiva, de autoria de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe acrescentar 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 nº 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? Consoante fundamentação da emenda 51 manifesto pela **abstenção**. Importante citar que os procedimentos administrativos de imposição pelo Município da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar imóvel que não cumpra sua função social, estão regulados entre os parágrafos 2º e 5º do art. 5º do Estatuto da Cidade. Os instrumentos tem por objetivo a promoção da política urbana e se relacionam com a política de habitação definida no plano diretor, o qual objetiva a aplicação desses instrumentos em áreas definidas e prazos estabelecidos.

Emenda nº 55 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe acrescentar parágrafo único ao art. 24 prevendo a manutenção dos



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

contextos de interesse social e de imóveis ocupados por população de baixa renda, mantendo 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 evitando assim o descompasso com o Plano Diretor, levando as cidades a problemas estruturais em nossa cidade. Pelo exposto, manifesto pela **rejeição**.

Emenda nº 56 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe acrescentar artigo ao CAPÍTULO 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.

Emenda nº 57 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe acrescentar parágrafo ao art. 14, prevendo que 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: a unidades habitacionais no próprio empreendimento no qual se utilize a ODC e a unidades habitacionais em outro empreendimento ou a outros imóveis a serem destinados à política municipal de habitação.

Opino pela **rejeição** das emendas, uma vez que o investimento em habitação de interesse social nas centralidades não deve ficar restrito a essas hipóteses. A proposta limita a atuação do Poder público levando ao descompasso com o Planos Diretores, causando as cidades problemas estruturais tais como ocupação irregular e moradias inadequadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Emenda nº 58 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella.

A emenda propõe acrescentar 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.

§ 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.”.

Sob a ótica desta comissão, a emenda apresenta-se redundante já que descreve o conceito de suspensão, o que a meu ver é desnecessário. Portanto, manifesto **contrariamente** a emenda.

Merece destaque o art. 12 do PL em comento por se tratar de regulamentação a cargo de cada localidade. Na Lei nº 10.257, que institui o Estatuto da Cidade, a outorga onerosa do direito de construir é qualificada como um dos institutos jurídicos e políticos passíveis de utilização para o cumprimento dos fins do diploma legal. As diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local. Indica que as cidades devem ser tratadas como um todo, e evidencia que o planejamento deve ser entendido como processo construído a partir da participação permanente dos diferentes grupos sociais para sustentar e se adequar às demandas locais e às ações públicas correspondentes.

Emenda nº 59 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella.

A emenda propõe acrescentar artigo ao CAPÍTULO III, que dispõe do consórcio imobiliário, 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.

De acordo com a justificativa das autoras da emenda, a Lei federal 10.257/01, que institui o Estatuto da Cidade, após as alterações promovidas pela Lei 13.465/17, promulgada após o início do trâmite do PL 1.749/15 que originou o Plano Diretor,



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

passou a dispor que o consórcio imobiliário também pode ser constituído sobre áreas objeto de regularização fundiária urbana. Tendo em vista essa atualização legislativa que converge com o Plano Diretor, e a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas conforme o Estatuto da Cidade, **aprovo** a emenda.

Emenda nº 60 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, propõe acrescentar artigo prevendo que a destinação dos recursos auferidos pela aplicação dos instrumentos de política urbana será feita ao Fundo de 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.

O acréscimo desse artigo prevê destinação de recursos que já está prevista no Plano Diretor para regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas. Portanto, manifesto pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 61 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda em questão propõe acrescentar parágrafos ao art. 6º na seguinte ordem:

“§ - 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.”



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Louvável a iniciativa das autoras que visam evitar interpretações equivocadas da Lei que acabem por inviabilizar a aplicação acertada dos instrumentos, bem como garantir que tais interpretações não ensejem a manutenção do estado inconstitucional e ilegal de descumprimento da função social da propriedade ou o enriquecimento ilícito dos proprietários em detrimento dos interesses públicos e sociais. Por considerar de grande importância a viabilidade de aplicação dos instrumentos de política urbana, garantidores do sucesso do planejamento urbano sustentável, manifesto pela **aprovação** da Emenda.

Emenda nº 62 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe acrescentar artigos ao Capítulo que trata das Disposições Finais, prevendo que será disponibilizada ao público a 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.

No mesmo sentido da emenda n.º5, sob a ótica desta comissão, não vejo impedimentos quanto à **aprovação** de emenda que assegure cumprimento de princípio norteador dos atos da Administração pública e garantidores da atuação do Poder Público Municipal em prol do interesse coletivo e o desenvolvimento urbano sustentável e ordenamento territorial (arts. 182, caput e 30, VIII da CR/88).

Emenda nº 63 – Aditiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe acréscimo de 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.

A emenda ainda acrescenta parágrafo ao art. 6º e 7º, com a redação seguinte:

*“Art. 6º - (...)
(...)”*



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

Art. 7º - (...)

(...)

§ - 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. Conflitos de interesses não são capazes de efetivar investimentos na cidade. Por tais razões, concluo pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 64 – Substitutiva, de autoria das Vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella. A emenda propõe nova redação aos itens 3, 4 e 5 do anexo do PL 868/2019, que trata das infrações e suas penalidades.

Os itens alterados pela emenda tratam sobre hipóteses de invasões de áreas ou logradouros públicos municipais, apresentando detalhamento para a aplicação de multa, alterando a periodicidade para sua aplicação, aumentando o prazo estabelecido no projeto inicial, mantendo o mesmo prazo para o atendimento e correção; traz previsão de notificação prévia para algumas infrações, dentre outras mudanças.

Destaco a importância do planejamento urbano sustentável, onde visamos assegurar o acesso à moradia digna, à terra urbanizada, à água potável, ao ambiente saudável e à mobilidade com segurança, ampliando de imediato, os investimentos nos setores da



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

habitação e saneamento ambiental e adequando programas existentes às características do déficit habitacional e infra-estrutura urbana que é maior junto a população de baixa renda.

Manifesto pela **abstenção** da emenda, pois 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.

Cabe esclarecer a relevância de disciplinar as infrações e penalidades para assegurar o aproveitamento socialmente justo e racional e o cumprimento da função social da propriedade na Capital.

As emendas agrupadas abaixo tratam, em síntese, de utilização compulsória do imóvel. Vejamos:

- **Emenda nº 65 – Substitutiva**, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda em questão propõe nova redação ao §1º do art 3º que prevê a suspensão de quaisquer isenções ou anistias do IPTU incidentes sobre o imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, utilização ou edificação compulsórios, suprimindo a hipótese da suspensão o instrumento da utilização.
- **Emendas nºs 66, 68, 69 e 70 – Substitutivas**, de autoria do Vereador Jorge Santos. As emendas em questão propõem nova redação ao art. 2º ao caput do art. 4º e ao § 5º do art. 4º, aos §§ 1º e 3º do art. 5º, para, na mesma linha da emenda 65, do mesmo autor, retirar o instrumento de “utilização” do alcance das medidas tratadas no texto inicial.
- **Emenda nº 71 – Substitutiva**, de autoria do Vereador Jorge Santos. Na mesma linha das emendas anteriormente analisadas, a emenda 71 propõe nova redação ao *caput* do art. 6º, suprimindo o instrumento da “utilização” da previsão para desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, após os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo ali prevista.
- **Emenda nº 72 – Substitutiva**, de autoria do Vereador Jorge Santos. Também com a mesma intenção, a emenda dá nova redação ao § 3º do art. 7º, que, ao tratar da adoção de programas voltados para a promoção da aproximação entre



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

proprietários notificados para o parcelamento, utilização ou edificação compulsórios e agentes interessados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, suprime o instrumento da “utilização”.

- **Emenda nº 73 – Supressiva**, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe a supressão do inciso V do art. 4º, que estabelece os prazos e condições para as ações decorrentes do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

O inciso “V” que a emenda propõe suprimir, trata do prazo e condições para as ações decorrentes do recebimento ou da publicação da notificação para a utilização do imóvel ou da emissão da certidão de baixa de construção para efetivar a utilização da edificação.

- **Emenda nº 74 – Supressiva**, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe a supressão do §4º do art. 4º. O parágrafo em questão trata de condição especial, na hipótese do imóvel considerado subutilizado ou não utilizado, por apresentar situação de desconformidade com critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que impeça a observância do disposto no inciso V do caput do mesmo artigo.

Como a emenda 73 apresentada pelo mesmo vereador, propõe a supressão do inciso “V” em questão.

O instrumento visa fazer cumprir a função social da propriedade, contribuindo para aumentar a disponibilidade de imóveis na área urbana. É o mais incisivo instrumento de adequação da propriedade à sua função social. A partir do texto constitucional, o plano diretor passa a figurar como "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana" (art. 182, § 1º), o qual deve definir princípios, estratégias e instrumentos de ordenamento da cidade, de modo a garantir o cumprimento da função social da propriedade. Por todo dito, encaminho pela **rejeição** das emendas.

Emenda nº 75 – Supressiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe a supressão do art. 24. O artigo que a emenda visa suprimir prevê a possibilidade e suspensão da classificação do imóvel como não utilizado ou como subutilizado 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Atendendo as alíneas relacionadas no despacho de recebimento, sob as quais devo me ater na presente análise, considero prejudicial ao texto, divergente da ideia central direcionada pelos princípios e objetivos oriundos da Conferência Municipal, prejudicando o proprietário que não consegue dar utilização ao imóvel em função de óbices jurídicos. Devemos acompanhar precipuamente o Estatuto da Cidade que afirma a obrigatoriedade do poder público de agir em prol do interesse coletivo, onde todos cidadãos possuam acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos, qualquer melhoria realizada pelo poder público. Isto posto manifesto pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 76 – Substitutiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe nova redação ao §5º do art. 4º. Retomando a lógica de diversas outras emendas apresentadas pelo mesmo vereador, esta suprime o instrumento da “utilização” do regramento proposto, no caso, para a obtenção de qualquer licença necessária à obrigatoriedade imposta no cumprimento da nova legislação de planejamento urbano editada para Belo Horizonte. Assemelha-se às propostas relacionadas acima, as quais retiram a utilização compulsória do texto da lei, divergindo do Estatuto da Cidade e Plano Diretor que primam pelo desenvolvimento urbano. Por isso, manifesto pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 77 – Supressiva, também de autoria do Vereador Jorge Santos. A supressão proposta pela emenda é do §1º do art. 10. O dispositivo que a emenda propõe suprimir o prazo de vigência do direito de preempção, sendo este de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso desse prazo. Essa supressão contraria o disposto no Estatuto da Cidade, contrariando a ideia central de planejamento urbano. Por isso manifesto **contrariamente** a emenda.

Emenda nº 78 – Supressiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe a supressão do inciso VII do parágrafo único do art. 8º. O parágrafo único dispõe da admissão da aplicação do instrumento da preempção em todo o território municipal, elencando em seus incisos porções territoriais classificadas como prioritárias. O inciso que a emenda propõe suprimir elenca nessa condição as centralidades, para atendimento às finalidades previstas nos incisos I a VIII do § 1º do art. 44 do Plano Diretor.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A proposição retira a possibilidade de aplicar o direito de preempção nas centralidades – áreas nas quais o Plano Diretor estabelece a necessidade de haver ações do poder público voltadas para sua qualificação. Lembrando que o planejamento deve ser entendido como processo construído a partir da participação permanente dos diferentes grupos sociais para sustentar e se adequar às demandas locais e às ações públicas correspondentes. Neste caso encaminhado pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 79 – Substitutiva, de autoria do Vereador Pedro Bueno. A emenda propõe nova redação ao §3º do art. 6º, estabelecendo exceção para a desapropriação ali prevista, impedindo a aplicação da medida ao imóvel que seja o único do proprietário alcançado pelo instrumento do IPTU progressivo. É de suma importância ressaltar que a Constituição Federal brasileira traz expressamente regras de política urbana, dentre as quais três sanções para aquele que insiste em descumprir princípio tão importante: a obrigação de parcelar, utilizar ou edificar, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Ademais, as diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local.

Encaminhado pela **rejeição** da emenda uma vez que está sem justificativa e a propriedade de um único imóvel não justifica sua não utilização.

Emenda nº 80 – Substitutiva, de autoria do Vereador Jorge Santos. A emenda propõe nova redação ao caput do art. 4º, para excluir o instrumento da “utilização” do imóvel, do alcance das regras e prazos trazidos no artigo em questão. Assemelha-se às propostas relacionadas acima (65 a 74), as quais retiram a utilização compulsória do texto da lei. Notadamente, é uma emenda que prejudica o exercício da função social da propriedade e por conseguinte não respeita as imposições para atuação do poder executivo municipal em prol do interesse coletivo, onde todos cidadãos possuam acesso aos serviços, aos equipamentos urbanos, qualquer melhoria realizada. Manifesto pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 81 – Substitutiva, de autoria do Vereador Preto sugere nova redação ao art. 29: “Esta lei entra em vigor dentro de 180 dias após a data de sua publicação.”.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Manifesto pela **rejeição** da emenda, considerando que o Plano Diretor terá vigência com produção de efeitos a partir do dia 05 de fevereiro de 2020 e é fundamental para sua aplicação garantir a vigência imediata do PL 868/19. Somente isso garantiria os caminhos para o pleno desenvolvimento urbano de Belo Horizonte.

Emenda nº 82 – Substitutiva, de autoria do Vereador Gabriel, dando nova redação ao art. 13 do PL. Vejamos:

“O pagamento pela ODC deverá ser efetuado da seguinte forma:

I — 10% (dez por cento) do valor como condição para emissão de alvará de construção quando da aprovação do projeto arquitetônico;

II — 10% (dez por cento) do valor como condição para início de obra;

- 80% (oitenta por cento) do valor como condição para emissão da Certidão de Baixa e Habite-se.

§ 1º — O pagamento integral da ODC é condição para emissão da Certidão de Baixa e Habite-se, nos termos do Código de Edificações.

§ 2º — A condição de pagamento apresentada deverá ser revista caso sejam regulamentados os estoques de ODC.”

Já está previsto na Lei 11.181/19 que o pagamento pela ODC será devido pelo responsável legal pelo projeto licenciado a partir da aprovação do projeto arquitetônico e poderá ocorrer à vista ou parceladamente, conforme estabelecido em norma específica. E ainda, que a quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de certidão de baixa de construção da edificação, bem como para emissão de Alvará de Localização e Funcionamento - ALF - para as atividades a serem exercidas na edificação. Nesse sentido, o planejamento urbano sem ação é tão ineficaz quanto às ações sem planejamento. Pelo exposto, manifesto pela **rejeição** da emenda.

Emenda nº 83 – Aditiva, 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, manifesto pela **rejeição** da emenda.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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.

A outorga onerosa do direito de construir, também denominada por muitas vezes de “solo criado”, é um dos mecanismos desenvolvidos pelo homem para permitir ao Poder Público que determine até quanto uma zona pode adensar-se, e se, além daquele índice permitido, será possível – e viável – que ocorra maior adensamento populacional.

Considerando que não apresenta justificativa, não sendo possível compreender a intenção do autor, manifesto pela **abstenção**.

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.

Registre-se que a lei 11.181/19 já estabeleceu prazo para utilização do potencial construtivo adicional que 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.

Mais uma vez, esclareço 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. É preciso tomar cuidado pois conflitos de interesses dentro do planejamento pois são capazes de impedir que se efetive investimentos na cidade. Por todo dito, manifesto pela **rejeição** da emenda.

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.

O texto proposto se aproxima da ideia do estabelecido no inciso II do mesmo art. Entretanto, considero demasiado extenso para tomada de providências por parte do proprietário notificado, motivo pelo qual **rejeito** a emenda.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Atente-se que a rigidez da medida visa o cumprimento da função social da propriedade e diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local. principal norteador da lei 11.181/19 e do PL em análise.

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. Portanto, opino pela **rejeição** da emenda.

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.

O autor não apresenta justificativa capaz de convencer do aproveitamento da emenda em substituição do texto original do PL. Repito: E preciso tomar cuidado pois conflitos de interesses dentro do planejamento pois são capazes de impedir que se efetive investimentos na cidade. Por não vislumbrar razões de natureza de competência desta comissão para sua aprovação, manifesto pela **rejeição** da emenda.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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. Novamente o autor da emenda não apresenta justificativa capaz de convencer do aproveitamento da emenda em substituição do texto original do PL, colocando em cheque a concretização e sucesso do planejamento urbano da cidade. Por não vislumbrar razões de natureza de competência desta comissão para sua aprovação, manifesto pela **rejeição** da emenda.

Aproveito a análise das emendas n.º 88 e 89 para recordar que o Plano Diretor é ferramenta central do planejamento de cidades no Brasil. Conforme os artigos 39 e 40 do Estatuto da Cidade, o plano diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. É ele quem deve promover o diálogo entre os aspectos físicos/territoriais e os objetivos sociais, econômicos e ambientais que temos para a cidade. O plano deve ter como **objetivo distribuir os riscos e benefícios da urbanização, induzindo um desenvolvimento mais inclusivo e sustentável.**

Emenda Substitutiva nº 90, de autoria do Vereador Mateus Simões, propõe alteração dos prazos de início da cobrança de alíquota máxima após transcorridos 5 (cinco anos) consecutivos da alíquota progressiva. Trata-se de inovação de matéria já tratada exaustivamente no Plano Diretor, consoante notadamente no inciso I do §2º do art. 43 da Lei 11.181/19 e diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local. Por essa razão, manifesto **contrariamente** a emenda.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Emenda Substitutiva nº 91, de autoria do Vereador Mateus Simões, novamente propõe alterações já previamente estabelecidas pela Lei 11.181/19, o que não justifica sua discussão neste momento. Por essas razões, trazidas repetidas vezes, encaminho pela **rejeição** da emenda.

Emenda Substitutiva nº 92, de autoria do Vereador Mateus Simões, sugere a supressão do parágrafo 3º do artigo 6º do Projeto de Lei.

Assemelha-se ao texto das emendas n.º 36 e n.º 37. Sob a ótica desta comissão, cumpre esclarecer que o instrumento do IPTU Progressivo já está previsto pelo Estatuto da Cidade e, como outras medidas estabelecidas, busca “promover o cumprimento do princípio constitucional da função social da propriedade”, minimizando os imóveis ociosos e os efeitos da especulação imobiliária. Portanto a existência da dívida não deve impedir a atuação do Município. Assim, sou pela **rejeição** da emenda.

Emenda Substitutiva nº 93, de autoria do Vereador Mateus Simões, dá nova redação ao inciso IV do artigo 12 do Projeto de Lei nº 868/2019. Vejamos:

"IV — V corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU;"

Outra vez, trata-se de matéria já abordada neste parecer. o IPTU não pode ser utilizado como base para a cobrança de ODC, visto que não reflete o valor real dos terrenos. É sabido que para que o IPTU possa ser calculado, é imprescindível a apuração de duas variáveis: valor venal e alíquota estipulada pela prefeitura de Belo Horizonte. Repita-se: Variáveis. Não refletem o valor real, por isso não deve ser utilizado. Essa reflexao permite perceber a clara a necessidade de renovar as práticas de planejamento na visando um desenvolvimento urbano sustentável e socialmente inclusivo, oferecendo habitação adequada, a mobilidade e transporte eficientes, resultando em cidades mais justas. Portanto, sou pela **rejeição** da emenda.

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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%.

Ao igualar as HIS-2 às HIS estimula novos empreendimentos nesse seguimento, o que coopera para a política de desenvolvimento e planejamento urbano. Por essa razão, encaminho pela **aprovação** da emenda.

Emenda Substitutiva nº 95, de autoria do Vereador Mateus Simões, prevê a alteração da fórmula constante no art. 12 do Projeto. Manifesto **contrariamente** a emenda por entender que o valor proposto na emenda contraria o espírito da norma 11.181/19, contrariando todos os princípios e diretrizes norteadores do novo Plano Diretor de Belo Horizonte e diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local.

Emenda Aditiva nº 96, de autoria das vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, acrescenta 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 manifesto pela **rejeição** da emenda.

Emenda Aditiva nº 97, de autoria das vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, a emenda visa incorporar a perspectiva da gestão democrática da política urbana prevista no Estatuto da Cidade (art. 2º, II, e art. 43 a 45) e no próprio Plano Diretor no que tange à destinação concreta dos imóveis incorporados ao patrimônio



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

público em razão da aplicação dos instrumentos da política urbano. Ou seja, a definição democrática dos imóveis incorporados nos casos de desapropriação com pagamentos em título da dívida pública, de aquisição pela via do direito de preempção, de recebimento de imóveis como pagamento da outorga onerosa do direito de construir e de constituição de consórcio imobiliário. Louvável a ideia que merece **aprovação** e absorção no texto da Lei.

Emenda Aditiva nº 98, de autoria das vereadoras Bella Gonçalves e Cida Falabella, a emenda visa estabelecer um prazo para que o Município proceda o adequado aproveitamento dos imóveis incorporados ao patrimônio público pela aplicação dos instrumentos da política urbana, ou seja, nos casos de desapropriação com pagamentos em título da dívida pública, de aquisição pela via do direito de preempção, de recebimento de imóveis como pagamento da outorga onerosa do direito de construir e de constituição de consórcio imobiliário. Consoante o Plano Diretor e os princípios de desenvolvimento urbano presentes na Lei 11.181/19, manifesto pela **aprovação** da emenda.

Emenda Substitutiva nº 99, de autoria do vereador Gabriel dá nova redação ao art. 6º: “Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, prevista no inciso II do § 2º do art. 43 do Plano Diretor, terá início a partir da publicação de decreto de utilidade pública.”

A emenda trata de matéria já abordada exhaustivamente no texto da lei 11.181/19. Considerando a desnecessidade de trazer o assunto novamente a baila, encaminho pela **rejeição** da emenda.

Emenda Aditiva nº 100, de autoria do vereador Gabriel, propõe a adição do §4º ao Art.5 : “§4º — *Nos casos previstos no §1, o protocolo da documentação que comprova o cumprimento suspende a aplicação do IPTU progressivo.*”



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Considerando atuais entendimentos, o direito à propriedade não é mais absoluto, está, agora, intimamente relacionado com o cumprimento da função social, cabendo ao Estado um papel pró-ativo no adequado ordenamento urbano visando proporcionar à sociedade melhores condições. A emenda não acompanha esse entendimento.

Além disso, o autor não apresenta justificativa, não sendo possível compreender a intenção do autor, manifesto pela **abstenção**.

Emenda Aditiva nº 101, de autoria do vereador Gabriel dá a seguinte redação ao §4 do art.4 do Projeto de Lei nº 868/2019, suprimindo-se seus incisos:

“§ 4 - Na hipótese de o imóvel considerado subutilizado ou não utilizado apresentar situação de desconformidade com critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que impeça a observância do disposto no inciso V, deverá o proprietário do imóvel regularizar a situação nos prazos estabelecidos pela Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.”

Reitero 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. Isto posto, encaminho pela **rejeição** da emenda.

Emenda Aditiva nº 102, de autoria do vereador Gabriel, acrescente- ao Art.4 o §6º: “Nos casos de grandes empreendimentos e em hipóteses excepcionais, poderá o Poder Executivo poderá revalidar as licenças e prorrogar os prazos de execução, nos termos definidos em regulamento.” Nesse caso, o autor reforça a atuação do Poder Público Municipal em atender o pleno desenvolvimento urbano e ambiental voltado para uma configuração espacial compacta, racional e eficiente da cidade.

A emenda fere de morte o princípio da isonomia, contante no Estatuto da Cidade que buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local. Considerando que não apresenta justificativa, não sendo possível compreender a intenção do autor, manifesto pela **abstenção**.

O Substitutivo emenda n.º 103, de autoria dos vereadores Léo Burguês de Castro, Álvaro Damião e outros, altera em síntese:



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

- **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 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

§ 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.**

- **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 ADÉs 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:**



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

"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.**

Encaminho pela aprovação desta emenda por considerá -la de pleno acordo com a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Contudo, e, na intenção de contribuir com a construção de um texto claro e livre de interpretações equivocadas, apresento ao final deste parecer uma subemenda à emenda 103.

A subemenda substitutiva n.º 1 à Emenda substitutivo n.º 103, de autoria do vereador Gabriel, dá a seguinte redação ao §4 do art.4 do substitutivo, suprimindo-se seus incisos: "§ 4 - Na hipótese de o imóvel considerado subutilizado ou não utilizado apresentar situação de desconformidade com critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que impeça a observância do disposto no inciso V, deverá o proprietário do imóvel regularizar a situação nos prazos estabelecidos pela Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001."

Reitero 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



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

11.181/2019, não cabendo inovações no que já está regulamentado por tal normativa. Isto posto, encaminho pela **rejeição** da subemenda.

A **subemenda substitutiva n.º 2** à Emenda substitutivo n.º 103, de autoria do vereador Gabriel, dá a seguinte redação ao art.6 do substitutivo:

“Art. 6º — Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, prevista no inciso II do § 2º do art. 43 do Plano Diretor, terá início a partir da publicação de decreto de utilidade pública”.

A emenda trata de matéria já abordada exaustivamente no texto da lei 11.181/19. Considerando a desnecessidade de trazer o assunto novamente à baila, encaminho pela **rejeição** da emenda.

A **subemenda substitutiva n.º 3** à Emenda substitutivo n.º 103, de autoria do vereador Gabriel, dá a seguinte redação ao art.6 do substitutivo:

“Art 5º- §4º — Nos casos previstos no §1, o protocolo da documentação que comprova o cumprimento suspende a aplicação do IPTU progressivo.

Considerando atuais entendimentos, o direito à propriedade não é mais absoluto, está, agora, intimamente relacionado com o cumprimento da função social, cabendo ao Estado um papel pró-ativo no adequado ordenamento urbano visando proporcionar à sociedade melhores condições. A emenda não acompanha esse entendimento. Além disso, não apresenta justificativa, não sendo possível compreender a intenção do autor, manifesto pela **abstenção**.

A **subemenda substitutiva n.º 4** à Emenda substitutivo n.º 103, de autoria do vereador Gabriel, acrescenta ao Art.4 o §6º:

“§6º — Nos casos de grandes empreendimentos e em hipóteses excepcionais, poderá o Poder Executivo revalidar as licenças e prorrogar os prazos de execução, nos termos definidos em regulamento.”



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Mais uma vez, o autor reforça a atuação do Poder Público Municipal em atender o pleno desenvolvimento urbano e ambiental voltado para uma configuração espacial compacta, racional e eficiente da cidade. Considerando que não apresenta justificativa, não sendo possível compreender a intenção do autor, manifesto pela **abstenção**.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, manifesto-me pela **abstenção** das emendas n.º 8 a 35, 51, 53, 64,84,100,102, subemenda 3 e 4 à emenda 103.

Pela **aprovação** das emendas n.º 5, 59, 61, 62, 94, 97, 98.

Pela **rejeição** das emendas:
1,2,3,4,6,7,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,52,54,55,56,57,58,
60,63,65,66,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,85,86,87,88,89,90,91,92,
93,95,96,99, 101 e subemendas 1 e 2 à emenda 103.

Por fim ressalto que a emenda 67 foi retirada pelo autor.

Pela aprovação da emenda n.º 103 com apresentação de subemenda.

Belo Horizonte, 06 de dezembro de 2019.

Dimas gonelini
Vereador Dimas da Ambulância
Relator

Aprovado o parecer da relatora ou relator	
Plenário	<u>Hilberio Nante</u>
Em	<u>06 / 12 / 19</u>
<i>Dimas gonelini</i> Presidência da reunião	



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Subemenda n°

À Emenda n° 103 ao Projeto de Lei n.º 868/2019

Dê-se a seguinte redação ao § 2º do art. 12, proposto pela Emenda n.º 103 ao Projeto de Lei n.º 868/2019, passando o mesmo a ter a seguinte redação, mantidos seus incisos e alíneas:

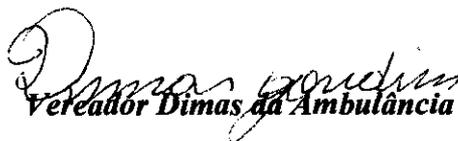
“Art. 12 – (...)

(...)

§ 2º — Em função de seu interesse social, a prestação de contrapartida onerosa de projeto referente à utilização de ODC fica suspensa para os seguintes empreendimentos, desde que mantido o uso ou a natureza da atividade especificada:

(...)”

Belo Horizonte, 06 de dezembro de 2019.


Vereador Dimas da Ambulância

Relator

