



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FI.
<i>ad</i>	318F

## COMISSÃO DE COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS PÚBLICAS

PARECER EM 2º TURNO SOBRE O PROJETO DE LEI  
Nº 868/2019

PROTOCOLIZADO EM PLENÁRIO
<i>06/12/19</i>
às <i>14</i> h <i>49</i> min
<i>26/14</i>
Responsável

### VOTO DO RELATOR

De autoria do Executivo, o Projeto de lei nº 868/2019 que "Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, e dá outras providências.", encaminhado por meio da Mensagem nº 27, de 17/10/2019, após aprovação em 1º turno e tendo recebido emendas e subemendas, é submetido à consideração desta Comissão de Orçamento e Finanças Públicas, nos termos do art. 52, III, "b", "c" e "e", c/c art. 110 do Regimento Interno.

O projeto foi instruído com a legislação correlata, conforme fls. 16 a 68.

Em 1º turno, a Comissão de Legislação e Justiça, apresentou proposta de diligência solicitando esclarecimentos sobre: a) a inconstitucionalidade do §3º do artigo 6º, vez que se trata de matéria privativa da União; b) a ausência de atos sucessivos anteriores à desapropriação prevista no §3º do artigo 6º; c) a desconformidade do art. 6º, §4º com a legislação federal que trata das desapropriações e; d) a motivação para inclusão de determinadas em detrimento de outras, como isentas da ODC, no art. 12, §2, III, alíneas "a", "b" e "c". Em resposta, a Secretaria Municipal de Política Urbana manifestou-se por meio do Ofício SMPU/GP-DTEL nº 1344/2019, devidamente juntado aos autos do presente projeto de lei. Isto posto, a Comissão emitiu parecer pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade.

Remetidos os autos à Comissão de Meio Ambiente e Política Pública, o projeto recebeu parecer pela aprovação. Em seguida, à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário, emitiu parecer pela aprovação. Esta Comissão de Orçamento e Finanças Públicas emitiu parecer pela aprovação do projeto.

Após apreciação e aprovação em 1º turno, remetido à Comissão de Legislação e Justiça, o relator concluiu seu parecer, em análise das emendas e subemendas, e o mesmo foi aprovado pela comissão conforme publicação.

*P*



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Enviado às Comissão de Meio Ambiente e Política Urbana e Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário, os relatores de ambas as comissões manifestaram-se devidamente sobre as emendas e subemendas apresentadas ao Projeto de Lei nº 868/2019, conforme conclusão do parecer igualmente aprovado e publicado.

.. Designada Relatora para a matéria, passo à fundamentação de parecer e voto.

## FUNDAMENTAÇÃO

Nos termos do despacho presidencial, cumpre a esta Comissão de Orçamento e Finanças Públicas analisar as emendas e subemendas apresentadas ao Projeto de Lei nº 868/2019, com fulcro nos seguintes aspectos:

- b) repercussão financeira das proposições;
- c) compatibilidade das proposições com o plano diretor, o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual;
- e) normas pertinentes ao direito tributário municipal.

O Projeto de Lei em apreço dispõe sobre os critérios e prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor do Município, regulamentando a aplicação do parcelamento, a edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo, a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, o consórcio imobiliário, o direito de preempção do Executivo, a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir.

Antecipo que, por tratar o projeto da aplicação dos instrumentos de política urbana previstos na Lei nº 11.181/2019 que instituiu o novo Plano Diretor de Belo Horizonte e, sendo tais instrumentos uma novidade na política urbana local, no aspecto financeiro, qualquer repercussão analisada será especulativa, posto que o Município não arrecada com nenhum dos instrumentos regulamentados pelo projeto de lei. Ou seja, nesse momento, a avaliação trazida a esta Casa é exatamente a forma de aplicar os instrumentos que foram previstos no novo Plano Diretor, em decorrência do Estatuto da Cidade e em cumprimento da função social da propriedade, consagrada constitucionalmente, na busca de uma política urbana mais justa e ordenada.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Faço esse registro para que fique claro que a repercussão financeira eventualmente apontada, seja ela negativa ou positiva, não tem por referência nenhum dos instrumentos de planejamento financeiro e orçamentário do Município, pois, os instrumentos, fontes de arrecadação tratados neste projeto não estão em aplicação no momento, sendo a implantação de nova legislação, decorrente da provável aprovação deste projeto de lei o termo inicial para se estabelecer essas novas fontes de arrecadação.

A Compatibilidade com o Plano Diretor será de consideração essencial para a análise das emendas trazidas a esta Comissão, ao passo que, pelas mesmas razões acima registradas, não será possível uma avaliação precisa quanto à compatibilidade com os instrumentos orçamentários vigentes, posta a inexistência de fontes de arrecadação compatíveis com os instrumentos regulamentados pela legislação em questão.

Da mesma forma, insta esclarecer que, os instrumentos de política urbana, ainda que fontes de arrecadação, não tem natureza tributária, razão pela qual também não me manifestarei sobre tal quesito.

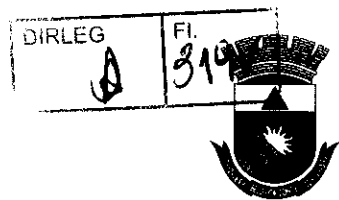
Logo, a análise das emendas será feita tendo como foco sua repercussão financeira, ainda que sob hipótese e sua compatibilidade com o Plano Diretor que, por razões óbvias será tomado por referência pelo novo regramento estabelecido pela Lei nº 11.181/2019.

Passo assim à análise das emendas apresentadas ao projeto, bem como das subemendas apresentadas à emenda de nº 103 chamando a atenção dos membros desta comissão, para o agrupamento de algumas, na intenção de produzir um texto de fácil compreensão, considerando para tanto a pertinência temática, semelhança ou até identidade de algumas emendas. Segue a fundamentação conforme as razões expostas.

**Emenda substitutiva nº 1** - prevê alteração na 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.

A medida acaba por conflitar com o parágrafo único do art. 49, da Lei 11.181/2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, uma vez que as entidades religiosas, no dispositivo referido, são isentas de pagamento da ODC, bem como os equipamentos de assistência social a elas vinculadas.

Ao que parece, a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário percebeu o equívoco na redação do § 2º do art. 12, que talvez tenha estimulado a apresentação da



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

emenda, tendo apresentado em seu parecer uma subemenda, propondo assim afastar o conflito estabelecido entre os dois textos.

Contudo, me atendo a análise da emenda, tal qual apresentada, considerando que a alteração proposta amplia o alcance da suspensão da aplicação da outorga onerosa, entendo que haverá repercussão financeira negativa. Assim, encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda substitutivo nº 2** - reformula 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. Ao aumentar o prazo, o autor do substitutivo posterga a possível aplicação do IPTU progressivo no tempo, prolongando desta forma, o recebimento da dívida pela administração pública. A proposta pode gerar impacto financeiro negativo ao Município, motivo pelo qual opino de forma contrária ao dispositivo.

- 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. Apesar da confusa redação do dispositivo, resta preservada a intenção de não aplicar as alíquotas previstas no Plano Diretor quanto ao lançamento do IPTU, eis que comprovado o cumprimento da obrigação.

- Art. 6º - Houve supressão dos conteúdos trazidos pelos §§ 3º e 4º do projeto inicial. A supressão do § 4º do art. 6º, impedirá a indenização pela desapropriação a dedução de débitos referentes a imposto territoriais e de transmissão devidos ao Município, gerando assim possível impacto negativo ao erário. Com relação à supressão do § 3º a desapropriação decorrente de dívida do IPTU já encontra respaldo na Lei Federal 10.257/2001, razão pela qual a proposta não acarreta ônus.

- 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. A supressão do § 2º do art. 12, do Projeto original pelo substitutivo impede a suspensão da aplicação da ODC: habitação de interesse social 1, empreendimentos do poder público, empreendimentos vinculados às atividades de assistência Social, instituições científicas, culturais, tecnológicas ou filosóficas, cinemas e hospitais, retirando assim, trecho relativo a função social da propriedade. No entanto, não vislumbro repercussão negativa a que diz respeito ao impacto orçamentário.





# 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. Ao propor a redução das multas previstas nos incisos "I", "II" e "III", do §6º do art. 13, diz respeito a medidas políticas sancionatórias. Por relacionar-se a redução de multa não há impacto orçamentário significativo, uma vez que o objetivo primário do instituto é de caráter sancionador e não visa arrecadação para custeio de políticas. Na mesma forma a supressão do §7º do art. 13, simplesmente implica na ausência de normativa quanto à não utilização do potencial construtivo obtido onerosamente, não repercutindo no mérito desta comissão.

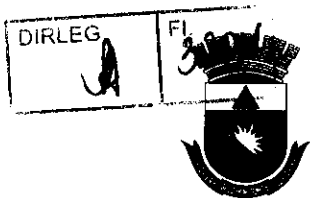
• Art. 14: suprimiu o § 1º (trata-se de dispositivo que permite a dedução de débitos do imóvel, com IPTU e impostos de transmissão, para os casos de recebimento de imóvel como pagamento de ODC. A supressão do §1º do art. 14, ao impedir a dedução de débitos tributários de imóvel a ser considerado para pagamento de ODC retira possibilidade de pagamento automático de dívidas ao Município, por conseguinte, gerando impacto negativo ao Município, razão pela qual não merece prosperar.

• Art. 16, parágrafo único: a alteração passa a permitir a transferência de potencial construtivo adicional nos casos referidos. A supressão do parágrafo único do art. 16, relaciona-se a norma iminentemente urbanística, não interferindo no mérito desta comissão.

• 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. alteração do §4º do art. 18, da Lei 9.795/2009, proposta pelo art. 27 do substitutivo diz respeito a fixação de prazo do comunicado de início de obra pelo responsável técnico, não interferindo nas atribuições desta comissão.

A emenda, em algumas das modificações propostas ao texto inicial, impõe incompatibilidade com o Plano Diretor, considerada a Lei nº 11.181/2019, bem como traz ao projeto de lei repercussões financeiras negativas.

A título de exemplo, destaco a alteração proposta ao art. 5º em seu § 1º. A emenda propõe a supressão dos instrumentos "edificação e utilização compulsórios" do texto do projeto inicial. A supressão, como bem já apontou a Comissão de Legislação e Justiça é inconstitucional e ilegal e, por si só, torna a emenda incompatível com o novo Plano Diretor, além de ter repercussão financeira negativa, pois suprime instrumentos compulsórios, objetos de aplicação das sanções previstas. Por tais razões, e



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

por não ser possível concluir de forma diferente em parte da emenda, encaminhado pela rejeição da mesma.

**Emenda supressiva nº 3** - a emenda retira o inciso III do §2º do art. 12, que é a previsão de suspensão da outorga onerosa para determinadas entidades.

A emenda traz conteúdo exatamente oposto ao da emenda de nº 1, por suprimir o texto alterado por aquela emenda. Considerada a supressão do dispositivo em questão, temos que a suspensão da aplicação da outorga onerosa para todas as entidades elencadas no inciso III do § 2º do art. 12 deixará de existir. Assim, afastada a suspensão, a emenda apresenta impacto financeiro positivo em relação ao projeto. Encaminho, portanto, pela aprovação da emenda 3.

**Emenda Substitutiva nº 4** - 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 — 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.

Ao dispor forma de divisão e aplicação dos recursos destinados ao fundo de forma diferente da prevista na legislação referida, a emenda se mostra incompatível com o Plano Diretor e por esta razão encaminhado por sua rejeição.

**Emenda aditiva nº 5** - acrescenta dispositivo que obriga o Executivo 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. Logo, o acréscimo proposto pela emenda, não traz incompatibilidade com o Plano Diretor, tampouco repercussão financeira negativa, uma vez que a previsão já existe na legislação. Por esta razão encaminhado pela aprovação da emenda.

**Emenda aditiva nº 6** - propõe acréscimo do parágrafo único ao art. 23, para estabelecer prazo de 6 meses para publicação do decreto de regulamentação da lei.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' or similar character.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda aditiva nº 7** - propõe o acréscimo do 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.

As alterações propostas não trazem ao projeto repercussão financeira, posto que a publicação dos atos administrativos é uma obrigação já existente. Também não vislumbro incompatibilidade com o Plano Diretor. Razões pelas quais encaminho pela aprovação das mesmas.

**Emendas supressivas nºs 8 a 35** – suprimem, uma a uma, praticamente todo o conteúdo da proposição inicial. Para cada emenda, uma supressão de artigo em sua totalidade.

Considerando que o projeto de lei em análise tem por objetivo regulamentar os instrumentos de política urbana estabelecidos na Lei 11.181/2019, cada um de seus artigos é estritamente essencial para garantir a nova política urbana proposta para o Município.

Sendo assim, entendo que as supressões propostas tomam, uma a uma, observada a natureza de cada dispositivo, as emendas incompatíveis com o Plano Diretor estabelecido pela lei referida acima. Razão pela qual encaminho pela rejeição das emendas 8 a 35.

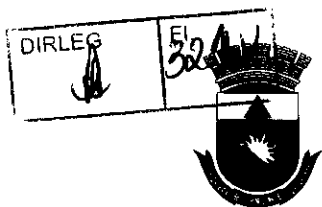
**Emenda substitutiva nº 36** - propõe nova redação ao § 3º do art. 6º, vedando a desapropriação para os casos do valor da dívida do IPTU superar o valor do imóvel.

**Emenda supressiva nº 37** - propõe suprimir o § 3º do art. 6º que prevê a desapropriação de imóvel cujo valor de débitos de IPTU supere o valor do próprio imóvel.

As emendas 36 e 37, ainda que de natureza divergente, tem, por seu conteúdo, o mesmo objetivo, qual seja, a vedação da desapropriação de imóvel cujo valor de débitos de IPTU previsto no caput do art. 6º supere o valor do próprio imóvel, objeto de aplicação do IPTU progressivo.

A desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública está prevista na Lei Federal nº 10.257/2001, bem como na Lei nº 11.181/2019. Sendo assim, ambas as emendas apresentam-se de forma incompatível com o novo Plano Diretor, além de trazer repercussão financeira negativa, pois, não sendo possível aplicar a desapropriação conforme previsto, considerado o montante da dívida superior ao valor do imóvel, por óbvio que o Município deixará de arrecadar com a imposição sancionatória do IPTU progressivo no caso específico.

Por tais razões, encaminho pela rejeição das emendas 36 e 37.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda substitutiva nº 38**, propõe alteração ao §7º do art. 13, para impor o ressarcimento do valor pago por ODC cujo potencial obtido não for utilizado, por meio de crédito tributário.

Importante destacar a distinção entre a natureza dos institutos. A ODC é o pagamento pelo direito de construir além do potencial básico em um determinado terreno, por um determinado prazo. Logo, sua natureza é de receita patrimonial, não tributária. A receita de natureza patrimonial são as contraprestações devidas pelos particulares pelo uso privilegiado da capacidade construtiva.

Além disso, a proposta está incompatível com o art. 47 da Lei nº 11.181/2019, que diz que a perda do direito de utilização do potencial construtivo adicional referente à ODC não implica ressarcimento do valor pago por parte do Município. Por tais razões opino pela rejeição da emenda.

**Emenda supressiva nº 39** - a emenda propõe a supressão do §2º do art. 13 que determina a cobrança da ODC após um ano da emissão do alvará de construção, independente do comunicado de início da obra pelo responsável técnico pela execução do projeto aprovado.

**Emenda supressiva nº 40** - 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.

Considerando a previsão trazida no § 2º do art. 48 do Plano Diretor, as emendas não se apresentam de forma incompatível com aquele ordenamento jurídico. Contudo, considerado o alargamento do prazo para a arrecadação proposta, entendo que a emenda tem impacto financeiro negativo em relação ao projeto de lei. Assim, encaminho pela rejeição das emendas 39 e 40.

**Emenda substitutiva nº 41** - 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.

**Emenda substitutiva nº 95** - altera a redação do caput do art. 12 do projeto de lei, e atribui nova fórmula para o cômputo da ODC, aplicando desconto de 99,99%, o que descaracteriza o instrumento em questão, pelo valor irrisório que representaria.

Ambas as emendas trazem de forma drástica a redução da ODC, descaracterizando seu próprio objeto. Lembro que a outorga onerosa, ainda que tenha sido sua fórmula de cálculo tratada no Plano Diretor, é instrumento essencial para a garantia de aplicação dos princípios da nova política urbana implementada pela Lei 11.181/2019.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.





# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Assim, não é preciso muito para concluir que as emendas em destaque se colocam em condição de incompatibilidade com o Plano Diretor, além de promoverem repercussão financeira muito negativa no projeto inicial, considerando o alto percentual de redução já mencionado. Por tais razões, encaminho pela rejeição das emendas 41 e 95.

**Emenda substitutiva nº 42** - altera a redação do § 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.

Não vislumbro incompatibilidade da emenda com o Plano Diretor. Contudo, deixar de aplicar penalidade por aplicação de multa, traz impacto financeiro negativo em relação ao projeto, pois eliminará uma possibilidade de arrecadação. Por tal razão, encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda substitutiva nº 43** - altera a redação do § 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.

A proposta contraria o art. 6º do Estatuto das Cidades, que determina que "a transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos".

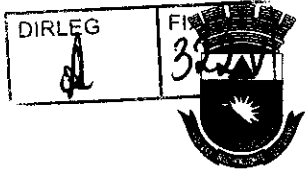
O parágrafo único do art. 1º do projeto inicial estabelece que serão aplicadas subsidiariamente, à nova lei, no que couber, as disposições do Plano Diretor e da Lei Federal 10.257/2001. Da mesma forma, o Plano Diretor foi instituído em consonância com o Estatuto da Cidade.

Entendo que impedir a aplicação da regra estabelecida no § 3º do art. 4º do projeto de lei é frustrar, ainda que temporariamente, a aplicação dos instrumentos de política urbana. Logo, por consequência é incompatível com o Plano Diretor. Razão pela qual encaminho pela rejeição da emenda.

**Emendas substitutivas nºs 44, 45 e 93** - 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.

**Emenda substitutiva nº 46** - 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

P



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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.

**Emenda substitutiva nº 47** - 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.

**Emenda substitutiva nº 48** - 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.

Analisadas conjuntamente, as emendas nºs 44, 45, 93, 46, 47 e 48, apesar de proporem alterações em dispositivos distintos e terem naturezas diversas, tem o mesmo objetivo. As alterações propostas para definir as bases de cálculo alcançadas não apresentam incompatibilidade com o Plano Diretor, embora não seja possível aferir exatamente o quanto de variação representaria na apuração da arrecadação consequente da aplicação dos instrumentos. Contudo, como já considerado no início deste parecer, estamos diante de novos instrumentos, com novas possibilidades de arrecadação pública.

Assim, feitas tais considerações, concluo pela aprovação das emendas 44, 45, 93, 46, 47 e 48.

**Emenda supressiva nº 49** – propõe a supressão do art. 28, que altera a redação do 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.

Devo 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, aplicando a ODC, permite a regularização de edificações irregulares independente de sua localização.

Logo, considero que a emenda em questão está incompatível com o Plano Diretor e acaba por impor impacto financeiro negativo ao projeto, pois frustra a arrecadação através do pagamento de



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

outorga nos casos de imóveis em zonas divergentes daquelas constantes na previsão da lei 9.074/2005. Por tal razão encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda substitutiva nº 50** - altera a redação do art. 2º do projeto e suprime o parágrafo único trazido no projeto inicial. A redação trazida no parágrafo único do referido artigo, dispõe sobre 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 prioridades em seus incisos.

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.

É nesse sentido a existência do parágrafo único trazido no texto inicial ao art. 2º do projeto e sua supressão pela emenda e análise, impõe ao projeto de lei incompatibilidade com o Plano Diretor. Por essa razão, encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda aditiva nº 51** - propõe o acréscimo de três parágrafos ao art. 9º, que trata da notificação do proprietário pelo Poder Executivo acerca da aplicação do direito de preempção.

Os parágrafos em questão trazem como proposta: 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.

Data vênua, pela redação da emenda não me foi possível uma compreensão de seu conteúdo, tampouco de seu objetivo, não sendo possível fazer sua análise. Razão pela qual me abstenho de manifestar sobre a mesma.

**Emendas Substitutivas nºs 52 e 54** – sendo exatamente iguais, as emendas 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Cabe considerar que, 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos da ODC provenientes das centralidades e das áreas de grandes equipamentos já são voltados para o Fundo Municipal de Habitação Popular para investimento em HIS, como registrado no § 2º do art. 60 do Plano Diretor.

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 dispõe sobre a divisão para aplicação de tais recursos. Buscando garantir a compatibilidade do projeto com Plano Diretor, encaminho pela rejeição das emendas.

**Emenda aditiva nº 53** - acrescenta 3 parágrafos ao art. 3º, que dispõe sobre a notificação do proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel. Assim como a 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.

Data vênua, da mesma forma que na análise da emenda 51, pela redação da proposição não me foi possível uma compreensão de seu conteúdo, tampouco de seu objetivo, não sendo possível fazer sua análise. Razão pela qual me abstenho de manifestar sobre a mesma.

**Emenda aditiva nº 55** - acrescenta parágrafo único ao art. 24, prevendo a manutenção dos 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.

Ao contrário do que argumentam as ilustres autoras, na hipótese de estar o imóvel em uso, não há possibilidade de aplicação dos instrumentos de política urbana, conforme previsão contida no §3º do art. 38 do Plano Diretor. Verifica-se que o critério para aplicação é a utilização efetiva, ainda que por terceiros. Portanto, diante da contrariedade ao Plano Diretor, manifesto-me pela rejeição da emenda nº 55.

**Emenda aditiva nº 56** - propõe o acréscimo de artigo ao CAPÍTULO II, prevendo que a sociedade civil poderá indicar ao Poder Público imóveis urbanos não edificados, não utilizados ou subutilizados para fins de aplicação dos instrumentos.

Trata-se de medida de participação popular, em consonância com o disposto no Plano Diretor. Assim, manifesto-me pela aprovação da emenda.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	Fl.
A	324F

**Emenda aditiva nº 57** - acrescenta 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.

A emenda impõe reflexão idêntica feita para análise da emenda de nº 50. 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, o que consiste na essência do Plano Diretor em decorrência da proposta de política urbana trazida pelo Estatuto da Cidade.

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, impõe incompatibilidade da emenda com o Plano Diretor. Razão pela qual, encaminho pela sua rejeição.

**Emenda aditiva nº 58** - 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.

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

Conforme bem destacou a Comissão de Legislação e Justiça, o que se afere do texto proposto pela emenda é que o mesmo é redundante com o que já se encontra previsto no próprio artigo, trazendo a emenda meramente descrição do conceito de suspensão, o que não é necessário.

Contudo, ao fazê-lo, a emenda não cria incompatibilidade com o Plano Diretor, tampouco impõe reflexos financeiros ao próprio projeto. Portanto, encaminho pela aprovação da mesma.

**Emenda aditiva nº 59** - acrescenta artigo ao CAPÍTULO III, que dispõe do consórcio imobiliário, prevendo que a constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária urbana, na forma



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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 emenda não cria incompatibilidade com o Plano Diretor, tampouco impõe reflexos financeiros ao próprio projeto. Portanto, encaminhado pela aprovação da mesma.

**Emenda aditiva nº 60** - acrescenta 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."

Ainda que louvável a pretensão, a destinação dos recursos pertencentes ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades já encontra regulação nos artigos 60 e 61 do Plano Diretor.

Ao dispor de forma diversa do previsto no Plano Diretor, a emenda traz ao projeto incompatibilidade. Por tal razão, manifesto-me pela rejeição da emenda nº 60.

**Emenda aditiva nº 61** - propõe o acréscimo de 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

DIRLEG A	Fl. 325 F
-------------	--------------

A emenda 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. E é esse o conteúdo aqui em análise.

Cabe considerar, contudo, que 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 no regramento específico, de natureza tributária. Sem adentrar nessa especificidade, posto que não é este o objeto do projeto, tampouco da emenda em questão, não vislumbro incompatibilidade da proposta com o Plano Diretor, nem impactos financeiros ao projeto, posta a redundância já ponderada. Por essa razão, encaminho pela aprovação da emenda.

**Emenda aditiva nº 62** - acrescenta 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.

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 procedimentais e prazos que devem ser objeto de regulamentação própria, pois são afetas e muito específicas dos atos administrativos do Poder Público.

Assim, ao estabelecer de forma detalhada como essa publicidade se dará, a emenda traz, ainda que indiretamente, uma possibilidade de impacto financeiro negativo ao projeto, podendo criar uma despesa não prevista. Por tal razão e por prudência, considerando a falta de prejuízo pelo não aproveitamento da emenda, encaminho pela sua rejeição.

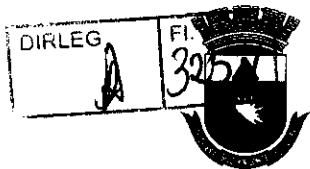
**Emenda aditiva nº 63** - propõe o acréscimo de artigo ao projeto, prevendo que decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, a destinação do imóvel para garantia do cumprimento de sua função social 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 aos arts. 6º e 7º, com a redação seguinte:

"Art. 6º - (...)

(...)

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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.

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. Logo, estabelecer aplicação de penalidade divergente do que estabelecido no novo Plano Diretor do Município, consiste em criar incompatibilidade da nova norma que se originará do projeto ora analisado por esta Casa com aquele instituto normativo. Por tal razão, encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda substitutiva nº 64** - traz nova redação aos itens 3, 4 e 5 do anexo do Projeto de Lei nº 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 aplicação de multa, aumentando o prazo estabelecido no projeto inicial, mantendo o mesmo prazo para o atendimento e correção. Traz ainda previsão de notificação prévia para algumas infrações, dentre outras mudanças.

As alterações propostas consistem em mudanças procedimentais de prazos e notificações que, em sua essência não causam incompatibilidade com o Plano Diretor, tampouco trazem ao projeto repercussões de ordem financeira. Razão pela qual encaminho pela sua aprovação.

As **emendas substitutivas nº 65, 66, 68 a 72** - 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 nº 73** - 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





# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	Fl.
	326 F

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** - suprime o § 4º do art. 4º, retirando hipóteses de regularização de imóveis considerados subutilizado ou não utilizado.

A **Emenda Substitutiva n.º 76** - 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** - propõe nova redação ao caput do art. 4º, para também suprimir o instrumento da utilização.

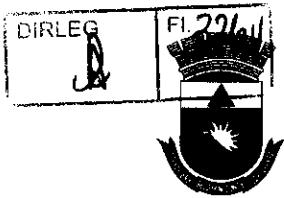
Todas essas emendas, quais sejam, as de n.ºs 65, 66, 68 a 72, 73, 74, 76 e 80, tem por objetivo único eliminar a utilização compulsória do alcance do projeto de lei em análise.

Ocorre 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.

Logo, todas as emendas em referência apresentam evidente incompatibilidade com o Plano Diretor, razão pela qual encaminho pela rejeição das emendas n.ºs 65, 66, 68 a 72, 73, 74, 76 e 80.

**Emenda supressiva n.º 75** - propõe a retirada do art. 24 do projeto de lei. Referido artigo visa a supressão da possibilidade de 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.

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. Considerando não ser essa a intenção do novo ordenamento de política urbana trazida pelo Plano Diretor em consideração na análise deste projeto, entendo que a emenda traz incompatibilidade com a natureza da legislação em referência. Razão pela qual encaminho pela sua rejeição.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda supressiva nº 77** - propõe a supressão do §1º do art. 10, o qual define o prazo de vigência do direito de preempção, sendo este de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso desse prazo.

A supressão pretendida conflita com o § 2º do art. 44 do Plano Diretor, assim como com o §1º do art. 25 do Estatuto das Cidades, motivo pelo qual encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda supressiva nº 78** - propõe a supressão do inciso VII do parágrafo único do art. 8º.

O parágrafo único dispõe sobre a 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. Assim, ante a incompatibilidade com o Plano Diretor trazida pela pretensão da supressão em tela, encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda substitutiva nº 79** - 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.

A exceção pretendida pelo ilustre vereador é, na ótica do Plano Diretor, contraditória, pois a não utilização pelo proprietário de seu único imóvel não se mostra como justificativa razoável para a não aplicação da desapropriação, haja vista o transcurso de 5 anos de cobrança do instituto do IPTU progressivo.

Assim, por evidente incompatibilidade com o Plano Diretor, encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda substitutiva nº 81** - altera a redação do art. 29 do projeto de lei, e estabelece novo prazo para entrada em vigor da lei.

A proposta apresentada vai de encontro com as diretrizes estabelecidas na Lei nº 11.181/2019, posto que a estipulação de novo prazo de vigência inviabilizará a aplicação do novo Plano Diretor em sua entrada em vigor no próximo ano.

Assim, considerada a incompatibilidade com o Plano Diretor, encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda substitutiva nº 82** - prevê nova redação ao art. 13 do projeto de lei, para propor novas condições de parcelamento do pagamento da ODC.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FI.
<i>[Handwritten signature]</i>	327F

Considerando o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 48 da Lei 11.181/2019, entendo que a emenda, apesar de apresentar condições de parcelamento mais flexíveis, não traz incompatibilidade com o Plano Diretor. Por tal razão encaminho pela aprovação da emenda.

**Emenda aditiva nº 83** - acrescenta artigo ao projeto de lei estabelecendo que o valor da outorga concedida com base na legislação anterior e não usufruída, poderá ser utilizado como crédito para renovação ou para concessão de uma nova outorga.

Não há previsão anterior à Lei 11.181/2019 de ODC, tanto que a emenda não faz indicação da legislação a que se refere. Assim, carecendo de legislação que corrobore a ideia trazida na proposição ora analisada, inevitável concluir por sua rejeição, por incompatibilidade com o Plano Diretor.

**Emenda aditiva nº 84** - 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 emenda, como apresentada, não me permite compreender a intenção de seu autor, pelo fato de parecer se referir a uma situação futura. Razão pela qual me abstenho de analisá-la.

**Emenda aditiva nº 85** - propõe acréscimo de dispositivos para tratar da validade da outorga onerosa do direito de construir e dispor sobre regras para sua renovação.

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.

Logo, o acréscimo proposto pela emenda em questão é incompatível com o disposto no Plano Diretor, razão pela qual encaminho pela sua rejeição.

**Emenda substitutiva nº 86** - 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.

A justificativa apresentada pelo autor diz que, ao determinar prazo para que se dê a aprovação do projeto de parcelamento do solo, o proprietário notificado passa a se sujeitar a fatores outros que fogem ao seu controle, como no caso de eventual morosidade por parte do Executivo na análise do projeto protocolizado.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Desta forma, entende ser mais justo que o termo passe a ser a data da protocolização do projeto. Deste ponto em diante o processo passa a correr conforme a velocidade que a Prefeitura implementar.

No que diz respeito ao mérito desta Comissão, a modificação proposta pelo autor não traz incompatibilidade com o Plano Diretor, tampouco repercussões financeiras ao projeto. Razão pela qual, manifesto de forma favorável à emenda nº 86.

**Emenda aditiva nº 87** - acrescenta parágrafo ao art. 4º do projeto de lei, determinando que 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 nº 9.725, de 15 de junho de 2009 – Código de Edificações do Município de Belo Horizonte.

O prazo e o termo inicial tratados no art. 4º ao qual o autor da emenda propõe acrescentar regra, referem-se aos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor. Importante destacar que estamos diante de urbanização ou construção compulsória, imposta em razão do cumprimento da função social da propriedade, não cabendo a aplicação de 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.

Assim, constatada a incompatibilidade da emenda com o Plano Diretor, encaminho pela sua rejeição.

**Emenda substitutiva nº 88** - 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.

A emenda tem a mesma finalidade da alteração proposta pela emenda de nº 86. Assim, pelas mesmas razões fundamentadas na análise da emenda anterior, encaminho pela aprovação da emenda 88.

**Emenda substitutiva nº 89** - 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.

A emenda em análise guarda identidade com as de nºs 86 e 88. Como consequência da comprovação proposta pela emenda, os efeitos estabelecidos pelo texto originalmente previsto no projeto inicial é mantido, qual seja, a não aplicação das alíquotas previstas no art. 43 do Plano Diretor.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FI.
<i>A</i>	<i>288</i>

Não vislumbro incompatibilidade da emenda com o Plano Diretor, tampouco repercussão financeira no projeto de lei. Razão pela qual encaminho pela aprovação da emenda.

**Emenda substitutiva nº 90** - 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. Em síntese, a essência da emenda é a mesma trazida pelas emendas 86, 88 e 89.

**Emenda aditiva nº 100** - acrescenta § 4º do art. 5º do projeto de lei, que estabelece que nos casos previstos no §1º, o protocolo da documentação que comprova o cumprimento suspende a aplicação do IPTU progressivo.

Não vislumbro incompatibilidade da emenda com o Plano Diretor, tampouco repercussão financeira no projeto de lei. Razão pela qual encaminho pela aprovação das emendas 90 e 100.

**Emenda substitutiva 91** - dá nova redação ao art. 6º.

Ao propor modificação na regra trazida no art. 6º, o autor da emenda, 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.

**Emenda substitutiva 99** - propõe nova redação ao art. 6º, com objetivo de suprimir os parágrafos trazidos originalmente no referido artigo.

Ambas as emendas, propõem 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, a eventual supressão não causa incompatibilidade com a referida legislação municipal, também não se verificando repercussão financeira no projeto de lei em apreço. Assim, encaminho pela aprovação das emendas 91 e 99.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**Emenda supressiva nº 92** - suprime o § 3º do art. 6º do projeto de lei, que prevê para o caso do valor da dívida relativa ao IPTU superar o valor do imóvel, a permissão para a desapropriação do mesmo. A emenda reproduz conteúdo trazido pelas emendas 36 e 37 já apreciadas.

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.

Logo, a disposição da emenda é incompatível com o Plano Diretor. Razão pela qual encaminho pela rejeição da emenda.

**Emenda supressiva nº 94** - também com natureza substitutiva, a emenda dá nova redação ao inciso "I" do § 2º do art. 12 e suprime o § 4º do mesmo artigo.

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%.

Não vislumbro incompatibilidade da proposta com o Plano Diretor. Entretanto, ao acrescentar empreendimentos que se beneficiarão com a suspensão da aplicação da outorga, a emenda impõe repercussão financeira negativa ao projeto. Razão pela qual encaminho pela rejeição da emenda 94.

**Emenda aditiva nº 96** - acrescenta parágrafos ao art. 12 do projeto de lei, 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, que instituiu o novo Plano Diretor de Belo Horizonte. A emenda em questão trata de forma incompatível com o disposto em tal ordenamento. Razão pela qual, encaminho pela sua rejeição.

**Emenda aditiva nº 97** - acrescenta no Capítulo VII – Das Disposições Finais do projeto de lei, 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, prevendo que tal destinação seja definida pelos instrumentos de gestão democrática da cidade.

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FI.
<i>[Handwritten Signature]</i>	329 F

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. Desta forma, qualquer alteração trazida a este projeto que extrapole a previsão legislativa estabelecida na lei de competência acarreta incompatibilidade da emenda com o projeto inicial, o que é o caso da emenda em análise. Por tal razão encaminho por sua rejeição.

**Emenda aditiva nº 98** - acrescenta no Capítulo VII – Das Disposições Finais do projeto de lei, 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.

Os instrumentos referidos na emenda, bem como a forma de aproveitamento dos imóveis incorporados ao patrimônio público por força de sua aplicação, 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, não cabendo a este projeto de lei estabelecer situação divergente.

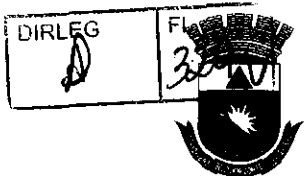
Desta forma, qualquer alteração trazida a este projeto que extrapole a previsão legislativa estabelecida na lei de competência acarreta incompatibilidade da emenda com o projeto inicial, o que é o caso da emenda em análise. Por tal razão encaminho por sua rejeição.

**A emenda Substitutiva nº 101** – 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.

Analisando compulsivamente a lei federal em questão, percebo que ela 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. Por tal razão, me abstenho da análise da mesma.

**A emenda aditiva nº 102** - 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, exclusivamente para casos de grandes empreendimentos e em hipóteses excepcionais.

Conforme bem alertou a Comissão de Legislação e Justiça, o art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001, que dispõe sobre a política urbana, tendo por objetivo o ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, estabeleceu diretrizes gerais.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Dentre essas diretrizes, merece destaque a elencada no inciso XVI, que prevê isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Não há dúvida de que esse é também o princípio que norteia o novo Plano Diretor de Belo Horizonte, instituído pela Lei 11.181/2019.

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 e ferindo os princípios sociais inspiradores do Plano Diretor. Nítida assim a incompatibilidade da emenda com tal ordenamento, razão pela qual encaminho pela sua rejeição.

**Emenda-substitutivo nº 103** - reformula o projeto original em diversos aspectos, corrigindo falhas e incorporando alterações propostas por meio de outras emendas, tais quais, as de nº 5 e 61.

A primeira mudança introduzida pelo substitutivo diz respeito à inclusão do § 2º ao art. 1º com o intuito de deixar explícito à aplicação da norma a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITBI – correspondente aos valores de base de cálculo considerados pela Administração Tributária do Município.

A segunda mudança visa conferir maior clareza ao inciso II do art. 4º explicitando que o proprietário possui prazo de um ano para protocolar o projeto de edificação a partir do recebimento ou publicação da notificação para edificar.

A Terceira mudança decorre da alteração da redação do § 3º do art. 5º e inserção do § 4º. A redação original do § 3º determinava que caberia aos órgãos municipais responsáveis pelas políticas financeiras e tributárias manter a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel conforme disposto no inciso I do § 2º do art. 43 do Plano Diretor. A redação proposta para o § 3º estabelece que, 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.

Já o § 4º introduzido estabelece que as hipóteses de alteração legislativa que importem na modificação das alíquotas praticadas para fins de cálculo do valor do IPTU durante o período de aplicação do IPTU progressivo no tempo, terá o valor da alíquota aplicável 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.





# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FI.
	3304

A quarta modificação provém da supressão do § 3º do art. 6º contido na proposta inicial, que previa que caso o valor da dívida relativa ao IPTU superasse o valor do imóvel, o Poder Executivo poderia proceder à desapropriação do mesmo.

O § 4º que passou a ser o § 3º passou a prever que o valor da indenização pela desapropriação de imóveis 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. Ao passo que o novo § 4º determina que 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*.

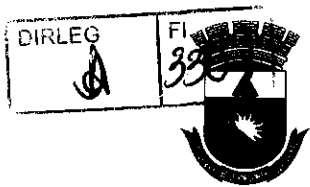
A quinta alteração conceme à modificação da fórmula de cálculo da outorga onerosa do direito de construir que passa a conceder desconto de 50% e não mais 25% sobre o valor da contrapartida onerosa devida pelo empreendedor.

Aqui cabe uma consideração importante no que diz respeito à repercussão financeira da emenda no projeto. A proposta amplia a margem do desconto no cálculo da outorga. Contudo, o faz num patamar razoável. Considerando que, conforme dito no início deste parecer que a arrecadação financeira que advirá da aplicação de todos os instrumentos de política urbana em questão são uma novidade para o Município, entendo que seja possível absorver o impacto financeiro decorrente da alteração mencionada.

A sexta modificação introduz ressalva ao § 2º do art. 13 para que, 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, saívo se constatado o início da obra, que ensejará sua cobrança imediata, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação municipal.

A sétima alteração diz respeito ao acréscimo do inciso IV ao § 6º do art. 13 para que passe a existir multa moratória de 30% caso o débito da ODC seja quitado apenas após inscrição em dívida ativa. Aqui cabe considerar a repercussão financeira positiva trazida por esse ponto da emenda.

A oitava mudança confere maior clareza ao § 1º do art. 14 que permite dedução de débitos referentes aos tributos municipais e não apenas referentes a impostos territoriais e de transmissão



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

incidentes sobre imóvel a ser considerado para pagamento de ODC nos casos previstos no caput do art. 14.

A nona modificação relaciona-se à garantia de publicidade dos atos decorrente da aplicação dos instrumentos de política urbana, por meio da alteração da redação do artigo 22 e inserção de um novo art. 23.

A décima e última alteração acrescenta o § 13 ao art. 125 do Plano Diretor para que a transferência obrigatória ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba descrita na matrícula, nos loteamentos e desmembramentos, não se aplique às glebas com área inferior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados).

Foi acrescentado também § 1º ao art. 140 para que o parcelamento não reduza a oferta de áreas destinadas a EUC e Elups nos casos de alienação de bens públicos afetados no parcelamento do solo.

A emenda não apresenta incompatibilidades com o Plano Diretor ou repercussões financeiras, além das apontadas com as considerações acima. Nesse último quesito, pelas considerações já feitas, dou por superada a questão financeira e encaminho pela aprovação da emenda 103.

Por fim, foram apresentadas à Emenda-substitutivo nº 103 4 subemendas, sobre as quais passo a fundamentar as razões deste parecer.

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: pela abstenção em relação à subemenda 1, pela aprovação das subemendas nºs 2 e 3 e pela rejeição da subemenda 4.

## CONCLUSÃO

Como consequência da fundamentação trazida neste parecer, manifesto-me:

Pela **APROVAÇÃO** das emendas nºs: 3, 5, 6, 7, 44, 45, 46, 47, 48, 56, 58, 59, 61, 64, 82, 86, 88, 89, 90, 91, 93, 99, 100 e 103. Também pela **APROVAÇÃO** das subemendas de nºs 2 e 3 apresentadas à emenda 103.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Pela **ABSTENÇÃO** em relação às emendas nºs: 51, 53, 84 e 101 e à subemenda de nº 1 apresentada à emenda 103.

Pela **REJEIÇÃO** das emendas nºs: 1, 2, 4, 8 a 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 50, 52, 54, 55, 57, 60, 62, 63, 65, 66, 68 a 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 85, 87, 92, 94, 95, 96, 97, 98 e 102. Também pela **REJEIÇÃO** da subemenda nº 4 apresentada à emenda 103.

Por fim ressalto que a emenda 67 foi retirada pelo autor, razão pela qual, deixo de apreciá-la.

Belo Horizonte, 06 de dezembro de 2019.

*[Handwritten Signature]*  
Vereadora Marilda Portela  
Relatora

<b>Aprovado o parecer da relatora ou relator</b>	
Plenário	<i>[Handwritten Signature]</i>
Em	06 / 12 / 19
<i>[Handwritten Signature]</i> Presidência da reunião	



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG <i>A</i>	Fl. 332
--------------------	------------

PL Nº 868 / 2019

**CONCLUSO** para discussão e votação em 2º turno.

Em: 06 / 12 / 19

*A637*  
Divisão de Apoio Técnico-Operacional - Divato

Avulsos distribuidos em: 06 / 12 / 19  
*A637*  
Divato