



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Dirleg

Fl.

Comissão de Legislação e Justiça

Parecer de 1º turno sobre o Projeto de Lei nº 574/2025

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 574/2025, de autoria do Executivo, “**Institui a Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro**”, nos termos da Seção I do Capítulo V do Título II da Lei nº 11.181/2019 (Plano Diretor).

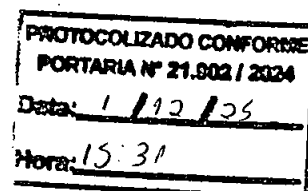
A iniciativa abrange integralmente os bairros Centro, Barro Preto e Colégio Batista, e parcialmente os bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Concórdia, Floresta, Santa Efigênia e Boa Viagem, divididos em Área 1 (Subáreas 1A e 1B) e Área 2. Pretende-se criar a Unidade de Regeneração (UR), definir parâmetros urbanísticos especiais, estabelecer isenções de outorga onerosa, IPTU, ITBI e outras taxas, disciplinar *retrofit* e reconversão, criar um Comitê Gestor e revogar dispositivos da Lei nº 11.783/2024.

Nos termos do artigo 52, inciso I, alínea “a” do Regimento Interno da Câmara Municipal de Belo Horizonte, o projeto foi distribuído à Comissão de Legislação e Justiça para análise de sua constitucionalidade, legalidade e regimentalidade.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – Constitucionalidade

A constitucionalidade do Projeto de Lei nº 574/2025 deve ser examinada sob os aspectos formais e materiais. No que se refere à competência legislativa, a matéria disciplinada pelo projeto insere-se no âmbito do interesse local, nos termos dos arts. 30, I e II da Constituição Federal, uma vez que trata de política urbana, ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, licenciamento, parâmetros urbanísticos e incentivos fiscais municipais.





O Município detém competência para legislar sobre política urbana, parcelamento do solo, zoneamento e ocupação territorial, sendo legítima sua atuação normativa no desenvolvimento de operações urbanas e na aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

A proposição, ademais, encontra fundamento no art. 182 da Constituição da República, que estabelece a necessidade de execução da política de desenvolvimento urbano pelo Poder Público municipal, com vistas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e ao cumprimento da função social da propriedade.

As operações urbanas são instrumentos expressamente previstos no Estatuto da Cidade e dependem, necessariamente, de lei específica — exigência plenamente observada pelo PL nº 574/2025, que delimita área, objetivos, incentivos, contrapartidas, procedimentos, parâmetros urbanísticos e órgãos de gestão. O conteúdo da matéria, além disso, mantém coerência com os objetivos constitucionais de promoção da moradia digna, requalificação urbana, proteção ao meio ambiente urbano, preservação do patrimônio cultural, mobilidade racional e adensamento orientado por infraestrutura adequada.

No tocante aos incentivos fiscais, o projeto concede isenção de IPTU, isenção de ITBI, remissão de créditos tributários e isenções de taxas, além de prever regime escalonado de isenção da outorga onerosa. Tais benefícios fiscais observam plenamente o disposto no art. 150, § 6º, da Constituição Federal, que exige que qualquer isenção, subsídio, redução de base de cálculo, remissão ou anistia seja formalmente instituída por lei específica. A proposição apresenta regime objetivo e delimitado de concessão de benefícios, circunscrito a empreendimentos enquadrados na Operação Urbana Simplificada, atendendo ao comando constitucional.



Por outro lado, também se verifica o atendimento ao art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige estimativa de impacto financeiro e demonstração de compatibilidade com os objetivos fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias. A justificativa do projeto contém a referida estimativa, o que afasta qualquer alegação de irregularidade fiscal e reforça a materialidade constitucional da medida, à luz dos princípios da responsabilidade fiscal, eficiência administrativa e planejamento orçamentário.

Sob a perspectiva dos direitos fundamentais e dos princípios constitucionais, o conteúdo do projeto mostra-se compatível com a função social da propriedade, com o direito ao meio ambiente urbano equilibrado, com a proteção do patrimônio cultural e com a promoção de moradia adequada. Os mecanismos de retrofit, reconversão, finalização de obras abandonadas, substituição de estacionamentos subutilizados e estímulo à oferta de habitação, especialmente de interesse social, estão alinhados às diretrizes constitucionais de desenvolvimento urbano.

Também não se verifica violação aos princípios da proporcionalidade ou da razoabilidade. Ao contrário, o projeto opera como instrumento de indução positiva do adensamento qualificado em áreas dotadas de infraestrutura instalada, contribuindo para a mitigação de problemas urbanos estruturais e para a racionalização do território, em conformidade com o Estatuto da Cidade e com o Plano Diretor.

No que tange à separação de poderes, não há qualquer ingerência indevida do Legislativo sobre a esfera administrativa do Executivo. O Comitê Gestor instituído pelo projeto é composto exclusivamente por órgãos integrantes da estrutura do Executivo municipal e não implica criação de cargos ou funções públicas, preservando-se integralmente a autonomia administrativa do Prefeito.

Tampouco há vício de iniciativa, já superado no relatório, visto que matérias relacionadas à política urbana, à gestão urbanística, à organização administrativa



interna e à concessão de incentivos fiscais municipais são de iniciativa privativa do chefe do Poder Executivo.

Por fim, o projeto respeita o princípio federativo, não invade competência normativa de outros entes e atua dentro do campo de autonomia municipal assegurada pela Constituição. O conteúdo da proposição harmoniza-se com a ordem urbanística, a ordem tributária e o regime de finanças públicas constitucionalmente estabelecidos. Não há, portanto, qualquer vício material ou formal que comprometa sua compatibilidade com a Constituição da República.

Logo, concluo que o presente projeto de lei é constitucional.

2.2 – Legalidade

A análise da legalidade do Projeto de Lei nº 574/2025 exige a verificação de sua conformidade com o ordenamento jurídico infraconstitucional aplicável, especialmente o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte (Lei nº 11.181/2019), o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a legislação urbanística municipal complementar, a legislação tributária municipal, bem como demais diplomas que disciplinam os instrumentos de política urbana e os regimes de outorga onerosa, transferências de potencial construtivo, incentivos ao adensamento e regras urbanísticas especiais.

Em primeiro lugar, o projeto está integralmente alinhado ao Plano Diretor de Belo Horizonte, que constitui o instrumento básico da política urbana municipal e define, no Capítulo V do Título II, os instrumentos de operação urbana, inclusive sua forma simplificada. O Plano Diretor estabelece, nos arts. 66 a 68, que a Operação Urbana Simplificada deve ser instituída por lei específica que delimite área, objetivos, incentivos, parâmetros urbanísticos diferenciados, instrumentos de gestão e contrapartidas.



O PL nº 574/2025 cumpre cada uma dessas exigências: delimita espacialmente as áreas de intervenção (Área 1, subdividida em 1A e 1B, e Área 2), define objetivos precisos relacionados à requalificação urbana, mobilidade, moradia, proteção do patrimônio cultural, sustentabilidade e modernização do parque imobiliário; estabelece procedimentos de licenciamento e critérios de enquadramento dos empreendimentos incentivados; prevê a criação do Comitê Gestor; disciplina a geração, transferência e utilização da Unidade de Regeneração (UR) como potencial construtivo adicional; e estabelece contrapartidas e benefícios de natureza urbanística e fiscal.

O projeto, assim, demonstra plena aderência ao regime jurídico previsto no Plano Diretor, reproduzindo de forma coerente os instrumentos nele previstos e observando a hierarquia normativa que exige conformidade à lei urbanística estruturante do município.

Do ponto de vista do Estatuto da Cidade, o projeto também se mostra juridicamente íntegro. Nos termos do art. 4º, incisos V e VI, do referido diploma federal, operações urbanas — inclusive sua modalidade simplificada — constituem instrumentos aptos a promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias no ambiente urbano, regularização fundiária, adensamento planejado e requalificação de áreas centrais. O Estatuto da Cidade exige, ainda, que esses instrumentos sejam implementados por lei específica e que observem os princípios de gestão democrática, função social da propriedade, planejamento participativo e integração entre políticas urbanas.

O PL nº 574/2025 observa tal estrutura, sendo instruído com detalhados anexos, relatórios técnicos, perímetros definidos e regras específicas para implementação, gestão e monitoramento da operação. Dessa forma, o projeto se situa em consonância com os parâmetros normativos do Estatuto da Cidade e com a jurisprudência consolidada que reconhece a legitimidade de utilização de instrumentos urbanísticos diferenciados em áreas de interesse estratégico do município.



No que concerne à legislação urbanística complementar, inclusive a Lei nº 11.216/2020, que disciplina a Outorga Onerosa do Direito de Construir, não há qualquer incompatibilidade. A legislação municipal prevê que operações urbanas e regimes urbanísticos especiais podem instituir exceções e incentivos, inclusive isenções ou redução de outorga, desde que devidamente justificadas e delimitadas pela lei específica, em conformidade com o Plano Diretor.

O projeto de lei ora analisado, ao prever isenção escalonada da outorga onerosa e ao disciplinar o uso de potencial construtivo adicional por meio da UR, observa as regras existentes e atua dentro dos limites permitidos pelo ordenamento. Além disso, ao proibir a utilização simultânea da UR e dos benefícios decorrentes da produção de habitação de interesse social (BPH), o PL evita cumulatividade indevida de incentivos e reforça a coerência interna da política urbanística municipal, além de preservar o equilíbrio econômico da operação.

Em relação à Lei nº 11.783/2024, o projeto promove ajustes e revogações específicas, reorganizando o regime urbanístico do Hipercentro no contexto mais amplo da Operação Urbana Simplificada. A compatibilidade com a referida lei é preservada, pois o Município possui autonomia normativa para revisar, ampliar ou substituir regimes urbanísticos especiais, especialmente quando tais mudanças se encontram fundamentadas em princípios técnicos, diretrizes do Plano Diretor e estudos de impacto — como é o caso dos documentos que instruem o PL nº 574/2025. A revogação, portanto, é juridicamente adequada e encontra respaldo na própria dinâmica da política urbana municipal.

No âmbito da legalidade tributária, o projeto de lei encontra amparo na legislação municipal que rege o IPTU (Lei nº 5.641/1989), o ITBI (Lei nº 5.492/1988) e as taxas municipais correlatas. Em se tratando de isenções, remissões e incentivos fiscais, o PL observa devidamente o princípio da legalidade estrita e os requisitos formais previstos no ordenamento.



A exigência de lei específica, estabelecida pelo art. 150, § 6º da Constituição, é atendida, e a compatibilidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal — especialmente o art. 14 — está garantida pela apresentação da estimativa de impacto orçamentário-financeiro constante da justificativa do projeto. Assim, sob a ótica estritamente legal, os benefícios tributários previstos no PL são válidos e se adequam à normatividade vigente.

Diante dessas considerações, conclui-se que o Projeto de Lei nº 574/2025 demonstra plena conformidade com a legislação urbanística, tributária, administrativa e financeira vigente, inexistindo qualquer vício de legalidade formal ou material, pelo que concluo pela sua legalidade.

2.3 – Regimentalidade

Quanto ao aspecto regimental, o projeto cumpre os requisitos formais exigidos pelo Regimento Interno da Câmara Municipal de Belo Horizonte, tendo sido regularmente protocolado e instruído com os documentos necessários para sua tramitação.

III - CONCLUSÃO

Assim, ante as razões expostas, opino pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade do Projeto de Lei nº 574/2025.

Belo Horizonte, 26 de novembro de 2025.

UNER AUGUSTO DE
CARVALHO

ALVARENGA:11676249630

Assinado de forma digital por
UNER AUGUSTO DE CARVALHO
ALVARENGA:11676249630
Dados: 2025.12.01 15:31:08 -03'00'

Vereador Uner Augusto - PL