**COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS PÚBLICAS**

**PARECER EM SEGUNDO TURNO**

**PROJETO DE LEI N° 574/2025**

**RELATÓRIO**

Vem à Comissão de Orçamento e Finanças Públicas o Projeto de Lei n° 574/2025 de autoria do Executivo, encaminhado através da Mensagem n° 26 de 31/10/2025, o qual *"Institui a Operação Urbana Simplificada Regeneração dos Bairros do Centro"*.

Remetido a esta Comissão e considerando despacho de recebimento exarado pelo Presidente desta Casa, cabe à Comissão de Orçamento e Finanças Públicas emitir parecer na forma do art. 52, inciso III do Regimento Interno desta Casa:

> Art . 52 - A competência de cada comissão permanente decorre da matéria compreendida em sua denominação, incumbindo especificamente à:
>
> III - Comissão de Orçamento e Finanças Públicas:
>
> 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.

Designado Relator para a matéria, passo à fundamentação do parecer e voto.

PROTOCOLIZADO CONFORME
PORTARIA Nº 21.802 / 2024
Data: 14/08/2026
Hora: 09:54

**FUNDAMENTAÇÃO**

**Emenda 1/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A supressão do dispositivo, ao restabelecer a obrigatoriedade do cumprimento das normas edilícias para a obtenção dos benefícios fiscais e urbanísticos, não implica renúncia de receita ou aumento de despesa para o Município. Ao contrário, a medida confere maior previsibilidade e segurança jurídica ao processo de licenciamento, evitando que futuras demandas judiciais ou administrativas possam questionar a regularidade dos empreendimentos aprovados sob regime excepcional.

Conforme estabelece a Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF), em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que a exigência de padrões construtivos mínimos não impacta a arrecadação tributária. Os incentivos fiscais previstos na lei (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) já estão condicionados a requisitos objetivos como prazo de conclusão da obra e destinação social dos imóveis, e não à flexibilização de parâmetros construtivos.

Portanto, a emenda não acarreta impacto financeiro negativo e contribui para a sustentabilidade da operação urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 1/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009).

O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental e à infraestrutura urbana, bem como a

função social da propriedade. Além disso, o art. 2º do Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009) estabelece que os parâmetros técnicos devem assegurar às edificações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade.

A supressão do dispositivo que excepciona a aplicação dessas regras para determinados empreendimentos incentivados reforça o cumprimento da função social da propriedade urbana (art. 38 da Lei nº 11.181/2019) e a necessidade de que a requalificação urbana ocorra com padrões mínimos de qualidade, evitando a precarização da habitação. A medida também está em consonância com os objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro, especialmente no que se refere à modernização e requalificação do parque imobiliário existente (art. 2º, VII), que não se coaduna com a flexibilização de critérios essenciais de habitabilidade.

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera as metas fiscais ou as prioridades de investimento, apenas estabelece condições mais rigorosas para a concessão dos benefícios previstos na lei.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 1/2026 não conflita com as normas do direito tributário municipal. A supressão do inciso III do § 1º do art. 12 não afeta a concessão dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto, quais sejam, isenção de IPTU durante o período de construção, remissão de créditos do IPTU constituídos até 31/12/2020 e isenção de ITBI. Estes benefícios estão condicionados a requisitos objetivos, como o prazo de conclusão da obra e a destinação social da edificação, e não à adoção de parâmetros construtivos específicos.

A exigência de cumprimento das normas edilícias, portanto, não representa um novo requisito tributário, mas sim uma condição

urbanística para a regularidade do empreendimento, cujo descumprimento pode, inclusive, inviabilizar a obtenção da certidão de baixa de construção, documento essencial para a efetivação dos incentivos. A emenda, ao restabelecer a aplicação do Código de Edificações, está em consonância com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os benefícios fiscais sejam concedidos em conformidade com a legislação urbanística, evitando-se a concessão de incentivos para empreendimentos que não atendam aos padrões mínimos de qualidade e segurança, conforme preconiza a LRF em seu art. 14, que exige a demonstração de que a renúncia de receita não afetará as metas fiscais.

**Emenda 2/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A supressão do dispositivo, ao vedar a geração sucessiva e periódica de TDC para imóveis tombados, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida confere maior previsibilidade e segurança jurídica ao processo de transferência do potencial construtivo, evitando a pulverização do estoque de TDC e a consequente desvalorização do instrumento.

A presente emenda não cria novos benefícios, mas restringe a aplicação de um instrumento urbanístico já existente, razão pela qual não há que se falar em renúncia de receita.

A manutenção dos parâmetros originais de geração de TDC, previstos na Lei nº 11.216/2020, assegura que os recursos eventualmente arrecadados com a alienação do potencial construtivo adicional sejam aplicados conforme a legislação vigente, sem a criação de novas fontes de receita ou a ampliação do estoque disponível.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 2/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a Lei nº 11.216/2020, que disciplina a aplicação dos instrumentos de política urbana, incluindo a Transferência do Direito de Construir.

O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, princípios gerais da política urbana, como a função social da propriedade, a garantia do direito à cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A geração sucessiva e periódica de TDC para imóveis tombados, tal como prevista no texto original, poderia ensejar o desvirtuamento do instituto, que tem por finalidade precípua viabilizar a preservação do patrimônio cultural mediante a transferência do potencial construtivo para outras áreas.

A supressão do § 2º do art. 12 assegura que a aplicação da TDC observe os critérios de proporcionalidade e equilíbrio urbanístico, evitando que imóveis tombados se tornem fontes permanentes e reiteradas de potencial construtivo adicional, em detrimento da política de preservação cultural e do ordenamento territorial. A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 2/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Transferência do Direito de Construir (TDC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o proprietário de imóvel de interesse cultural, ambiental ou

viário pode alienar ou exercer em outro local o direito de construir.

A supressão do § 2º do art. 12 não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 3/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 3/2026, ao condicionar a geração de TDC à preservação da volumetria original da edificação, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município.

A presente emenda não cria novos benefícios, mas estabelece um critério qualificativo para a aplicação de um instrumento urbanístico já existente, razão pela qual não há que se falar em renúncia de receita. A medida confere maior segurança jurídica ao processo de transferência do potencial construtivo, evitando que a geração de TDC ocorra em descompasso com a preservação do patrimônio cultural. A exigência de manutenção da volumetria original, como condição para a geração de TDC, assegura que o instrumento seja utilizado de forma compatível com a política de preservação cultural, não impactando a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 3/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a política de preservação do patrimônio cultural. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 23, que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal.

A preservação da volumetria original das edificações é um dos elementos centrais da política de preservação cultural, conforme disposto no art. 217, inciso I, do Plano Diretor, que estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico".

A emenda, ao estabelecer a preservação da volumetria original como condição para a geração de TDC, ressalvando a hipótese de tombamento de fachada ou de parte minoritária, está em consonância com a necessidade de conciliar desenvolvimento urbano com preservação do patrimônio cultural. A medida também está alinhada com os objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural, por meio de incentivos ao restauro e à preservação de bens imóveis (art. 2º, IV).

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 3/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Transferência do Direito de Construir (TDC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário.

Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o proprietário de imóvel de interesse cultural, ambiental ou viário pode alienar ou exercer em outro local o direito de construir.

A emenda, ao estabelecer a preservação da volumetria original como condição para a geração de TDC, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 4/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 4/2026, ao condicionar a geração de URs para imóveis com processo de tombamento aberto à aprovação prévia do CDPCM-BH, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida confere maior segurança jurídica ao processo de geração de potencial construtivo adicional, evitando que a UR seja gerada em desacordo com a política de preservação cultural.

A presente emenda não cria novos benefícios, mas estabelece um critério procedimental para a aplicação de um instrumento urbanístico já existente, razão pela qual não há que se falar em renúncia de receita. A exigência de deliberação prévia do CDPCM-BH assegura que a geração de URs ocorra em conformidade com as diretrizes de preservação cultural, não impactando a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 4/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a política de preservação do patrimônio cultural. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 23, que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural.

A atuação do CDPCM-BH, como órgão consultivo e deliberativo, é essencial para assegurar que as intervenções urbanísticas na Subárea 1B respeitem o patrimônio cultural. A emenda, ao exigir a deliberação prévia do CDPCM-BH para a geração de URs em imóveis com processo de tombamento aberto, está em consonância com o princípio da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos da região, conforme previsto no art. 23, § 1º, do Plano Diretor.

A medida também está alinhada com os objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 4/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR) é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. A emenda, ao condicionar a geração de URs para imóveis com processo de tombamento aberto à deliberação prévia do CDPCM-BH, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 5/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 5/2026, ao vedar a autoaplicação das URs em conjuntos urbanos aprovados pelo CDPCM-BH na Subárea 1B, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários, tampouco amplia o estoque de potencial construtivo adicional disponível.

A presente emenda apenas estabelece uma restrição à utilização do instrumento urbanístico, não gerando renúncia de receita. Ao exigir que as URs geradas em conjuntos urbanos protegidos sejam transferidas para outras áreas, a medida não impacta a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 5/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a política de preservação do patrimônio cultural. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 217, que são objetivos específicos da ADE Avenida do Contorno "proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico", bem como "preservar o traçado urbano histórico" e "garantir a manutenção de ambiências características de porções específicas do território".

A vedação da autoaplicação das URs em conjuntos urbanos aprovados pelo CDPCM-BH está em consonância com esses objetivos, pois evita o adensamento construtivo excessivo em áreas de

reconhecido valor cultural, onde a preservação da volumetria e da ambiência é essencial. A medida também está alinhada com o art. 23 do Plano Diretor, que estabelece a busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural.

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 5/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR) é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. A emenda, ao vedar a autoaplicação das URs em conjuntos urbanos aprovados pelo CDPCM-BH, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 6/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 6/2026, ao vedar a desapropriação destinada à revenda de imóveis na Subárea 1B, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários, tampouco amplia despesas ou reduz a arrecadação. A presente emenda não se enquadra nessa

hipótese, pois trata de restrição à utilização de um instrumento de política urbana (desapropriação), não afetando a arrecadação tributária. A medida contribui para a segurança jurídica e para a estabilidade do mercado imobiliário na região, evitando que o poder público atue como agente especulador.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 6/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com os princípios da função social da propriedade e da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização (art. 2º do Plano Diretor). O Plano Diretor estabelece, em seu art. 38, que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental.

A vedação da desapropriação para revenda na Subárea 1B está em consonância com o princípio da função social da propriedade, pois evita que o instrumento seja utilizado para fins especulativos, em detrimento da política habitacional e da preservação do patrimônio cultural. A medida também está alinhada com os objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central e à garantia da permanência da população residente (art. 2º, VIII).

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação do instituto da desapropriação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 6/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A desapropriação é um instituto de direito

administrativo, não configurando, por si só, matéria tributária. A emenda, ao vedar a desapropriação destinada à revenda de imóveis na Subárea 1B, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos de política urbana sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 7/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 7/2026, ao restringir a isenção da ODC apenas aos empreendimentos de retrofit e EHIS e ao condicionar a dispensa de licenciamento urbanístico e EIV à localização em áreas específicas, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida confere maior seletividade e equilíbrio na concessão de benefícios urbanísticos, direcionando os incentivos para intervenções de interesse social e de requalificação urbana. A presente emenda não amplia benefícios, mas os restringe, razão pela qual não há que se falar em renúncia de receita. A restrição da isenção da ODC evita a pulverização do potencial construtivo adicional e assegura que os recursos eventualmente arrecadados com a outorga onerosa sejam aplicados conforme a legislação vigente.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 7/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a Lei nº

11.216/2020, que disciplina a aplicação dos instrumentos de política urbana, incluindo a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) e a Transferência do Direito de Construir (TDC).

O Plano Diretor estabelece, em seu art. 45, que a superação do potencial construtivo básico é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por meio de ODC, TDC ou outros mecanismos. A emenda, ao restringir a isenção da ODC aos empreendimentos de retrofit e EHIS, está em consonância com a política habitacional do Município (arts. 15 a 22 do Plano Diretor) e com os objetivos da OUS Bairros do Centro, especialmente no que se refere ao incentivo à oferta de moradia na área central (art. 2°, II). A vedação da autoaplicação em conjuntos urbanos definidos pelo CDPCM-BH na Subárea 1B assegura a preservação do patrimônio cultural, em conformidade com o art. 23 do Plano Diretor.

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a concessão de benefícios urbanísticos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 7/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), regulamentada pela Lei n° 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de contrapartida pela utilização de potencial construtivo adicional.

A emenda, ao restringir a isenção da ODC aos empreendimentos de retrofit e EHIS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a

necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 8/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 8/2026, ao suprimir o art. 15, elimina a remissão de créditos de IPTU constituídos até 31/12/2020, o que implica redução da renúncia de receita do Município e, portanto, impacto orçamentário-financeiro positivo. Conforme consta da justificativa apresentada pelo Poder Executivo, a remissão prevista no texto original representaria um impacto financeiro máximo potencial de R$ 150 milhões, considerando todos os imóveis da região passíveis de enquadramento.

A supressão desse benefício, portanto, evita essa renúncia de receita, contribuindo para o equilíbrio das contas públicas e para a sustentabilidade financeira da operação urbana. A medida está em consonância com o disposto no art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação. Ao suprimir a remissão, a emenda reduz a necessidade de compensação, fortalecendo a responsabilidade fiscal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 8/2026 não compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). Os objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, como a melhoria do sistema de circulação, o incentivo à oferta de moradia, a recuperação de equipamentos públicos e a modernização do parque

imobiliário, permanecem assegurados mesmo sem a remissão de créditos do IPTU.

A supressão do art. 15 não afeta os demais incentivos urbanísticos e fiscais previstos na lei, tais como a isenção de IPTU durante o período de construção (art. 14), a isenção de ITBI (art. 16) e a isenção de taxas (art. 17), que já constituem medidas suficientes para estimular a requalificação urbana.

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas suprime uma renúncia de receita, o que contribui para o equilíbrio fiscal.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 8/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A remissão de créditos tributários, prevista no art. 15 do texto original, constitui benefício fiscal que, nos termos do art. 14 da LRF, exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro e comprovação de que não afetará as metas fiscais.

A supressão desse benefício elimina a necessidade de tais demonstrações e está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF), que exige que a concessão de benefícios fiscais seja expressamente prevista em lei. A emenda, ao suprimir o benefício, não viola qualquer norma tributária, mas simplesmente restringe o escopo dos incentivos previstos no projeto. Ademais, a medida contribui para a preservação da arrecadação municipal, evitando a remissão de créditos tributários que poderiam comprometer a receita do Município.

**Emenda 9/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 9/2026, ao restringir o número de transações imobiliárias que poderão se beneficiar da isenção do ITBI, de duas para uma única vez, implica uma redução da renúncia de receita do

Município. O texto original do art. 16, inciso II, previa a isenção do ITBI para até duas aquisições do imóvel caracterizado como empreendimento incentivado, desde que ocorridas em até dois anos após a emissão da certidão de baixa de construção. A emenda em análise limita esse benefício a apenas uma transação. Essa alteração é significativa, pois o benefício, antes aplicável a duas negociações, fica restrito a uma única operação, o que, consequentemente, mitiga a renúncia fiscal.

Embora a estimativa de impacto orçamentário-financeiro original do projeto, elaborada pela Secretaria Municipal de Fazenda, não tenha discriminado o impacto específico do inciso II do art. 16, é razoável inferir que a limitação da isenção a apenas uma transação reduz o montante de receita que deixará de ser arrecadada. Ao tornar o benefício mais seletivo, a emenda alinha-se ao princípio da responsabilidade fiscal, previsto no art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000, ao reduzir o montante da renúncia de receita, contribuindo para o equilíbrio das contas públicas. Dessa forma, verifica-se que a emenda não gera renúncia de receita, mas, ao contrário, a restringe, tornando-a mais comedida e, portanto, compatível com a LRF.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 9/2026 não compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com os demais instrumentos de planejamento orçamentário. A isenção do ITBI, mesmo que restrita a uma única transação, mantém-se como um importante estímulo à requalificação e à reocupação do parque imobiliário da área central, em consonância com os objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto. A emenda não afeta os demais incentivos urbanísticos e fiscais previstos na lei, como a isenção de IPTU para obras (art. 14) e a isenção de taxas (art. 17), que

permanecem inalterados, garantindo um ambiente ainda favorável para a regeneração urbana.

A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas restringe o escopo de um dos benefícios fiscais previstos no projeto. Ao adotar uma postura mais cautelosa na concessão de incentivos, a emenda reforça a sustentabilidade financeira da operação urbana, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma mais eficiente e focada, sem comprometer os objetivos urbanísticos do projeto.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 9/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal e com os princípios constitucionais que regem a matéria. A isenção do ITBI, prevista no art. 16, constitui um benefício fiscal que, nos termos do art. 14 da LRF, exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro e comprovação de que não afetará as metas fiscais. A emenda, ao restringir a isenção, não viola qualquer norma tributária, mas simplesmente modifica os contornos de um benefício já previsto na lei, adequando sua aplicação às necessidades de equilíbrio fiscal.

A medida é compatível com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF), uma vez que a alteração proposta se dá por meio de lei, e com o princípio da seletividade, que permite ao legislador discriminar situações para a concessão de benefícios, desde que de forma razoável e objetiva. A limitação da isenção a uma única transação representa uma opção política do legislador, que visa a equilibrar o estímulo à requalificação urbana com a necessidade de preservação da arrecadação municipal. A restrição não afeta a base de cálculo ou as alíquotas do tributo, apenas o número de vezes que o benefício pode ser usufruído, o que se mostra uma medida proporcional e adequada.

**Emenda 10/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 10/2026, ao restringir a transferência e a conversão da Unidade de Regeneração (UR) exclusivamente para empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS Bairros do Centro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. O texto original do art. 3º, inciso I, previa que a UR poderia ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento "dentro ou fora da área de abrangência da OUS Bairros do Centro". A emenda em análise suprime a permissão para utilização fora do perímetro da operação urbana, restringindo o benefício aos empreendimentos situados na própria área da OUS.

A presente emenda não cria novos benefícios tributários, tampouco amplia o estoque de potencial construtivo adicional disponível. Pelo contrário, ao limitar a aplicação da UR ao perímetro da OUS, a medida confere maior focalização aos incentivos urbanísticos, direcionando o potencial construtivo adicional para a própria região que se pretende requalificar. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que a restrição da área de utilização da UR não impacta a arrecadação tributária. A medida confere maior previsibilidade e segurança jurídica ao processo de transferência do potencial construtivo, evitando a pulverização do instrumento em áreas que não se beneficiariam diretamente dos investimentos realizados na região central.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 10/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), que estabelece, em seu art. 66, que a Operação Urbana Simplificada (OUS) é o

conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. O art. 67 do Plano Diretor elenca como objetivos da OUS, dentre outros, a abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação, a implantação de empreendimentos de interesse social, a implantação de equipamentos públicos e a recuperação do patrimônio cultural.

A restrição da utilização da UR para empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS está em consonância com os objetivos da operação urbana, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central do Município e à promoção da regeneração urbana prevista no art. 2º do projeto. A emenda garante que o potencial construtivo adicional gerado na região seja efetivamente aplicado no próprio território, fortalecendo a política de revitalização e evitando que os benefícios urbanísticos sejam desviados para outras áreas. A medida está alinhada com o art. 2º do Plano Diretor, que estabelece como princípio a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização.

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico, garantindo que os recursos gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 10/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento.

A emenda, ao restringir a transferência e conversão da UR para empreendimentos dentro da área de abrangência da OUS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 11/2026**. Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 11/2026, ao suprimir o art. 13 do Projeto de Lei nº 574/2025, elimina a possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional, gerado por meio da Unidade de Regeneração (UR), fora da área de abrangência da OUS Bairros do Centro. O texto original do art. 13 previa que o potencial construtivo adicional poderia ser utilizado em qualquer zona do Município para superação do CAmax ou do CAcent em até 10%, e nas Zonas de Ocupação Preferencial 3 (OP-3) e Centralidades Regionais para superação em até 20%. A supressão desse dispositivo restringe a aplicação do potencial construtivo adicional à própria área da operação urbana, conforme já disposto no inciso I do art. 3º, com a redação proposta pela Emenda 10/2026.

A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, ao suprimir a permissão para utilização do potencial construtivo fora da área da OUS, a medida evita a pulverização do instrumento e garante que os benefícios gerados pela operação urbana sejam aplicados no próprio território que se pretende requalificar. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios

tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois não cria novos benefícios, mas sim restringe a aplicação de um instrumento urbanístico já existente, o que não impacta a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 11/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 66 do Plano Diretor define a Operação Urbana Simplificada (OUS) como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. O art. 67 do Plano Diretor elenca como objetivos da OUS, dentre outros, a abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação, a implantação de empreendimentos de interesse social, a implantação de equipamentos públicos e a recuperação do patrimônio cultural.

A restrição da utilização do potencial construtivo adicional à área de abrangência da OUS está em consonância com os objetivos da operação urbana, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central do Município e à promoção da regeneração urbana prevista no art. 2º do projeto. A emenda garante que o potencial construtivo adicional gerado na região seja efetivamente aplicado no próprio território, fortalecendo a política de revitalização e evitando que os benefícios urbanísticos sejam desviados para outras áreas, em conformidade com o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização (art. 2º do Plano Diretor). A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 11/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. O art. 13 do projeto tratava da utilização do potencial construtivo adicional por meio da Unidade de Regeneração (UR), que é um instrumento de política urbana e não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento.

A supressão do art. 13, que permitia a utilização do potencial construtivo fora da área da OUS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 12/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 12/2026 condiciona a isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), prevista no caput do art. 8°, ao atendimento de limites máximos de vagas de garagem para veículos leves, conforme a tipologia do empreendimento (residencial, não residencial ou de alojamento). O texto original do art. 8°, inciso III, alínea "c", previa a isenção da ODC para todos os novos empreendimentos e empreendimentos incentivados, sem qualquer condicionante relacionada ao número de vagas de estacionamento. A emenda, portanto, introduz uma condição para a fruição do

benefício, exigindo que o empreendimento observe parâmetros máximos de vagas.

A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, ao condicionar a isenção da ODC à adoção de padrões que desestimulam o uso do transporte individual, a medida alinha-se às diretrizes de mobilidade urbana sustentável e não amplia a renúncia fiscal já prevista no projeto. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não cria novos benefícios, mas sim estabelece uma condição para a fruição de um benefício já existente, o que não gera renúncia adicional de receita. A medida confere maior equilíbrio à concessão do incentivo, assegurando que os empreendimentos beneficiados contribuam para os objetivos de sustentabilidade e mobilidade urbana previstos no projeto.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 12/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU). O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípios da PMMU a sustentabilidade ambiental nos deslocamentos urbanos, a equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo e a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados. O art. 26, por sua vez, estabelece como diretriz a priorização dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado e a criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel.

Ao condicionar a isenção da ODC à observância de limites máximos de vagas de garagem, a emenda está em consonância com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso

V) e à qualificação urbanística (inciso VI), por meio da promoção do adensamento construtivo e populacional de forma compatível com a infraestrutura existente. A medida incentiva a utilização de modos de transporte mais sustentáveis, reduzindo a demanda por estacionamento e contribuindo para a melhoria da mobilidade na área central. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a concessão de um benefício urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 12/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário, mas sim um mecanismo de contrapartida pela utilização de potencial construtivo adicional. A isenção da ODC, prevista no art. 8º do projeto, constitui um incentivo urbanístico que, embora não seja um benefício fiscal típico, possui repercussões na arrecadação municipal, uma vez que a ODC é uma fonte de receita para o Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) ou para o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC), conforme o art. 12 da Lei nº 11.216/2020.

A emenda, ao condicionar a isenção da ODC à observância de limites máximos de vagas, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana.

**Emenda 13/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 13/2026 promove alterações significativas no regime de geração e comercialização das Unidades de Regeneração (URs) municipais. O texto original do § 3º do art. 3º previa que, ao final do sexto exercício, o Poder Executivo "poderá gerar mais URs do Município e, após 80% (oitenta por cento) de todo o estoque gerado estar vinculado a receptores, estará autorizado a comercializar suas URs." A emenda, por seu turno, estabelece que o Poder Executivo "poderá gerar URs adicionais do Município na proporção de 10% (dez por cento) do estoque total gerado", e acrescenta novo parágrafo autorizando a comercialização das URs geradas a partir do sexto exercício para empreendimentos localizados na área da OUS, após a vinculação de 80% do estoque geral a seus respectivos receptores.

A presente emenda não implica renúncia de receita, mas sim a regulamentação da comercialização de um ativo municipal (as URs geradas pelo Município). A geração adicional de URs na proporção de 10% do estoque total gerado e sua posterior comercialização representam uma potencial fonte de receita para o Município, desde que observadas as condições estabelecidas. A medida confere maior previsibilidade e transparência ao processo de comercialização das URs municipais, estabelecendo parâmetros objetivos para sua alienação. Conforme a LRF, a criação de novas fontes de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, o que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela apenas regulamenta a comercialização de um ativo já existente, não criando novos benefícios tributários ou renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 13/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a Lei nº

11.216/2020, que disciplina a aplicação dos instrumentos de política urbana. O art. 59 do Plano Diretor estabelece que o estoque de potencial construtivo adicional (EPCA) é calculado e reavaliado com base em estudo técnico, considerando a capacidade do sistema de circulação, a infraestrutura disponível, as restrições ambientais e as políticas de desenvolvimento urbano. A geração adicional de URs na proporção de 10% do estoque total gerado, após o sexto exercício, observa os princípios de planejamento e monitoramento da política urbana.

A restrição da comercialização das URs municipais para empreendimentos localizados na área da OUS, após a vinculação de 80% do estoque geral, está em consonância com os objetivos da operação urbana, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central e à promoção da regeneração urbana (art. 2º do projeto). A medida garante que os recursos gerados pela comercialização das URs sejam aplicados no próprio território da operação, fortalecendo a política de revitalização e evitando que os benefícios sejam desviados para outras áreas, em conformidade com o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização (art. 2º do Plano Diretor). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a geração e comercialização de um instrumento urbanístico.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 13/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. As URs geradas pelo Município, nos termos do § 2º

do art. 3º, representam um ativo municipal que pode ser comercializado, gerando receita para os cofres públicos.

A emenda, ao regulamentar a geração adicional e a comercialização das URs municipais, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 14/2026**. Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 14/2026 estabelece uma vinculação mínima de 70% da aplicação das Unidades de Regeneração (URs) geradas para a construção de habitações de interesse social (HIS) na área da OUS, sendo que, desse total, no mínimo 70% devem ser destinados a HIS-1. O texto original do art. 3º não previa qualquer percentual mínimo de vinculação das URs para habitação de interesse social. A emenda, portanto, introduz uma destinação obrigatória para o potencial construtivo adicional gerado pela operação urbana.

A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, ao estabelecer uma vinculação mínima das URs para HIS, a medida direciona o potencial construtivo adicional para a produção de moradia social, o que está em consonância com a política habitacional do Município. A emenda não cria novos benefícios tributários, tampouco amplia despesas ou reduz a arrecadação. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro.

Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata da destinação de um instrumento urbanístico (a UR), e não de benefício fiscal. A medida contribui para a função social da propriedade e para a redução do déficit habitacional na área central, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 14/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH). O art. 16 do Plano Diretor estabelece que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município. O art. 17 estabelece como princípios da PMH a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 18, por sua vez, estabelece como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência.

Ao estabelecer a vinculação mínima de 70% das URs para HIS e, dentro desse montante, 70% para HIS-1, a emenda está em plena consonância com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II). A medida garante que a requalificação urbana, promovida pela operação, beneficie diretamente a população de baixa renda, contribuindo para a função social da propriedade e evitando processos de gentrificação na região. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 14/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. A emenda, ao estabelecer a vinculação mínima de 70% das URs para HIS e HIS-1, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária. A destinação de recursos para HIS, por meio da vinculação de URs, está em conformidade com o art. 38 do Plano Diretor, que estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo e da justiça social.

**Emenda 15/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 15/2026 estabelece que os recursos arrecadados por meio das Unidades de Regeneração (URs) municipais devem ser aplicados em contrapartidas na área em que se localiza o imóvel gerador da UR. O texto original do art. 3º não previa qualquer vinculação geográfica específica para a aplicação dos recursos arrecadados com as URs municipais. A emenda, portanto, introduz uma destinação obrigatória dos recursos para a própria área onde a UR foi gerada.

A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, ao estabelecer que os recursos arrecadados com as URs municipais devem ser aplicados em contrapartidas na área do imóvel gerador, a medida garante que a valorização imobiliária gerada pela operação urbana reverta em benefícios para a própria região. A emenda não cria novos benefícios tributários, tampouco amplia despesas ou reduz a arrecadação. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata da destinação de recursos arrecadados com a comercialização de um ativo municipal (as URs), e não de benefício fiscal. A medida contribui para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 15/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito à cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 38 estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental.

Ao determinar que os recursos arrecadados com as URs municipais sejam aplicados em contrapartidas na área do imóvel gerador, a emenda está em consonância com o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A medida garante que a valorização imobiliária decorrente da geração de potencial construtivo adicional seja revertida em melhorias para a própria região, evitando que os recursos sejam desviados para

outras áreas. A emenda está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação dos recursos arrecadados com um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 15/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. As URs geradas pelo Município, nos termos do § 2º do art. 3º, representam um ativo municipal que pode ser comercializado, gerando receita para os cofres públicos.

A emenda, ao estabelecer a destinação dos recursos arrecadados com as URs municipais para contrapartidas na área do imóvel gerador, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 16/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 16/2026 estabelece requisitos procedimentais para a emissão da certidão de baixa de construção das unidades habitacionais de interesse social (HIS) que fizerem uso dos benefícios previstos no art. 8º. O texto original do art. 8º não previa tais requisitos específicos para a emissão da certidão de baixa de construção das unidades HIS. A emenda introduz a obrigatoriedade de inclusão das unidades em Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), assinatura de Termo de Conduta Urbanístico (TCU) e fixação de placa interna informativa, como condições precedentes à emissão da certidão de baixa de construção.

A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida confere maior controle, transparência e segurança jurídica à concessão dos benefícios urbanísticos e fiscais para HIS, evitando que unidades beneficiadas sejam desviadas de sua finalidade social. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata de requisitos procedimentais para a fruição de benefícios já existentes, e não da criação de novos benefícios ou renúncia de receita. A medida contribui para a eficiência da gestão pública e para a garantia da função social da propriedade, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 16/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH). O art. 16 do Plano Diretor estabelece que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município. O art. 18 estabelece como diretriz da PMH

o desenvolvimento de programas visando ao atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda. O art. 68, inciso IV, do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação.

Ao estabelecer requisitos como a inclusão em CMHIS, a assinatura de TCU e a fixação de placa interna informativa, a emenda está em consonância com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II). A medida garante que os benefícios concedidos para HIS sejam efetivamente direcionados à população de baixa renda, contribuindo para a função social da propriedade e para a transparência na gestão dos incentivos públicos. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece requisitos procedimentais para a fruição de benefícios urbanísticos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 16/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A emissão da certidão de baixa de construção é um ato administrativo necessário para a regularização da edificação e para a efetivação de diversos benefícios fiscais. A emenda, ao estabelecer requisitos para a emissão da certidão de baixa de construção das unidades HIS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os benefícios fiscais sejam concedidos em conformidade com a legislação urbanística. A exigência de inclusão em cadastro municipal e assinatura de TCU são mecanismos de controle que

garantem que os benefícios concedidos sejam efetivamente destinados à população de baixa renda, evitando o desvirtuamento da finalidade social dos incentivos. A fixação de placa interna informativa, por sua vez, contribui para a transparência e o controle social. A emenda não cria novas obrigações tributárias, mas sim requisitos administrativos para a fruição dos benefícios, o que é plenamente compatível com o ordenamento jurídico.

**Emenda 17/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 17/2026 estabelece requisitos cumulativos para que os empreendimentos classificados como Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) possam receber a isenção da cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), prevista no caput do art. 8°. O texto original do art. 8°, inciso III, alínea "c", previa a isenção da ODC para todos os novos empreendimentos e empreendimentos incentivados, sem qualquer condicionante específica para os EHIS. A emenda, portanto, introduz requisitos adicionais para a fruição do benefício pelos EHIS, exigindo a inserção das unidades em empreendimento de interesse social, a vinculação de 50% das unidades não residenciais para custeio do condomínio de famílias vulneráveis, e a garantia de 30% das unidades com área útil mínima de 44,5m².

A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, ao condicionar a isenção da ODC ao atendimento de requisitos qualitativos e sociais, a medida confere maior seletividade e equilíbrio na concessão do benefício, direcionando os incentivos para empreendimentos que efetivamente atendam à política habitacional e social do Município. A emenda não amplia benefícios, mas estabelece condições para sua fruição, razão pela qual não há que se falar em renúncia adicional de receita. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de

estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda trata de condicionantes para a fruição de um benefício já existente, não criando nova renúncia. A medida assegura que a isenção da ODC seja concedida apenas a empreendimentos que contribuam efetivamente para a redução do déficit habitacional e para a inclusão social.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 17/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O art. 16 do Plano Diretor estabelece que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município. O art. 18 estabelece como diretriz da PMH a promoção da melhoria dos padrões de urbanização e de construção na implementação de seus programas e ações, bem como a consideração dos indicadores de conforto e sustentabilidade ambiental nos programas habitacionais.

Ao exigir a inserção das unidades em empreendimento de interesse social, a vinculação de 50% das unidades não residenciais para custeio do condomínio de famílias vulneráveis, e a garantia de 30% das unidades com área útil mínima de 44,5m², a emenda está em plena consonância com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II), e à qualificação urbanística, por meio da promoção ao aproveitamento da infraestrutura existente e ao adensamento construtivo e populacional (inciso VI). A medida garante que os empreendimentos beneficiados com a isenção da ODC ofereçam padrões mínimos de qualidade e promovam a inclusão social, em conformidade com o princípio da função social da propriedade (art. 38 do Plano Diretor). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na

Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a concessão de um benefício urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 17/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário, mas sim um mecanismo de contrapartida pela utilização de potencial construtivo adicional. A isenção da ODC, prevista no art. 8º do projeto, constitui um incentivo urbanístico que, embora não seja um benefício fiscal típico, possui repercussões na arrecadação municipal, uma vez que a ODC é uma fonte de receita para o Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) ou para o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC), conforme o art. 12 da Lei nº 11.216/2020.

A emenda, ao estabelecer requisitos para a fruição da isenção da ODC pelos EHIS, não afeta os demais benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 18/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 18/2026, ao condicionar a destinação de edifícios públicos verticais que passarem por retrofit a empreendimentos de habitação de interesse social, não implica renúncia de receita ou

impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida estabelece uma obrigatoriedade de destinação para imóveis públicos já existentes, não criando novos benefícios fiscais ou ampliando despesas. A presente emenda não se enquadra na hipótese do art. 14 da LRF, que exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro para a concessão ou ampliação de incentivos ou benefícios tributários que importem em renúncia de receita. Isso porque a emenda trata de uma condição urbanística e social para a utilização de imóveis públicos, e não de um benefício fiscal. A medida, ao direcionar os imóveis públicos revitalizados para habitação de interesse social, contribui para a função social da propriedade e para a política habitacional, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 18/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH). O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 15 a 22, a PMH como de interesse social, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. A emenda, ao vincular a destinação de edifícios públicos retrofitados à habitação de interesse social, está em consonância com esses princípios, em especial com o art. 2º do projeto, que prevê o incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II). A medida também dialoga com a diretriz do Plano Diretor que estabelece a criação de mecanismos para a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência (art. 18, inciso VII). Dessa forma, a emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma condição para a utilização de imóveis

públicos em parceria com a iniciativa privada, alinhada com os objetivos estratégicos do Plano Diretor.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 18/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A medida não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma obrigação de destinação para imóveis públicos que vierem a ser requalificados, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional.

**Emenda 19/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 19/2026, ao determinar que todos os recursos arrecadados por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) ou da Unidade de Regeneração (UR) sejam destinados a um fundo específico para melhorias da Subárea 1B, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida estabelece uma destinação vinculada para recursos que já seriam arrecadados com a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no projeto.

O texto original do PL 574/2025, em seu art. 3º, prevê a criação da Unidade de Regeneração (UR) como potencial construtivo adicional gerado por empreendimentos incentivados, permitindo sua transferência e conversão em área líquida, com previsão de geração de URs pelo Município e autorização para comercialização a partir

do sexto exercício. Já a ODC, conforme disciplinado pela Lei nº 11.216/2020, é instrumento de política urbana que permite a superação do coeficiente básico de aproveitamento mediante contrapartida financeira, destinando-se os recursos arrecadados ao Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC).

A presente emenda, ao estabelecer a destinação dos recursos arrecadados por meio desses instrumentos para melhorias específicas da Subárea 1B, não altera a base de cálculo ou alíquotas dos tributos, nem concede novos benefícios fiscais. Trata-se, portanto, de uma medida de vinculação de receita que não importa em renúncia fiscal, mas sim em direcionamento de recursos já previstos, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro apenas para a concessão ou ampliação de incentivos ou benefícios tributários que importem em renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 19/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática e à justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A emenda, ao determinar que os recursos arrecadados com a ODC e a UR sejam aplicados em melhorias da Subárea 1B, definidas a partir de processo participativo com a comunidade local, está em consonância com esses princípios.

A medida também está alinhada com os objetivos da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso

III) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao direcionar os recursos para a Subárea 1B, que abrange porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista, Concórdia e Floresta, a emenda garante que a valorização imobiliária decorrente da operação urbana reverta em benefícios para a própria região que sofrerá o impacto do adensamento construtivo.

Ademais, a previsão de processo participativo com a comunidade local para definição das melhorias está em consonância com o art. 23 do Plano Diretor, que estabelece a busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, bem como com o princípio da gestão democrática da política urbana. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação dos recursos arrecadados com instrumentos urbanísticos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 19/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, e a Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, são instrumentos de política urbana que não configuram, por si sós, benefícios tributários, mas sim mecanismos de compensação urbanística e de contrapartida pela utilização de potencial construtivo adicional.

O art. 12 da Lei nº 11.216/2020 estabelece que os recursos auferidos em decorrência da utilização da ODC serão destinados ao FMHP ou ao FC. A emenda, ao criar um fundo específico para melhorias da Subárea 1B, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A vinculação de receitas arrecadadas com instrumentos urbanísticos para aplicação em melhorias na área de origem da operação urbana é prática compatível com a legislação urbanística e com os princípios da função social da propriedade e da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização.

**Emenda 20/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 20/2026, ao reformular o art. 11 do projeto, estabelece um rol mínimo e detalhado de contrapartidas urbanísticas e ambientais que os empreendimentos deverão prestar para fazer jus aos benefícios previstos na lei. O texto original previa apenas a obrigação genérica de contrapartidas "nos termos do regulamento, inclusive quanto ao plantio de árvores", com possibilidade de flexibilização pelo Comitê Gestor. A emenda substitui essa redação por exigências objetivas, como o plantio de 3 árvores a cada 20 metros lineares de testada, a instalação de paraciclos, a implantação de rotas acessíveis, pontos de ônibus com refúgio climático e jardins de chuva.

A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, ao estabelecer contrapartidas urbanísticas e ambientais mais rigorosas, a medida confere maior previsibilidade, equilíbrio e transparência à concessão dos benefícios, sem criar novos incentivos fiscais ou ampliar despesas públicas. A emenda não se enquadra na hipótese do art. 14 da LRF, pois trata de condicionantes para a fruição de benefícios já existentes, e não da criação de renúncia de receita. As contrapartidas exigidas, como arborização, infraestrutura verde e mobilidade ativa, são investimentos a cargo dos empreendedores, que não oneram os cofres públicos e podem até

gerar economia futura ao reduzir custos com drenagem e adaptação climática.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 20/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente nos capítulos relativos à mobilidade urbana, ao espaço público e à sustentabilidade ambiental. O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana a sustentabilidade ambiental nos deslocamentos, a priorização de pedestres e modos não motorizados, e a criação de medidas de desestímulo ao transporte individual (art. 25, incisos IV, V e VIII). A emenda, ao exigir paraciclos e rotas acessíveis até pontos de ônibus estruturantes, está em plena consonância com esses princípios.

O art. 29 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, proporcionando estrutura adequada à sua apropriação pela população. A exigência de jardins de chuva e outras soluções baseadas na natureza para retenção de água atende ao disposto no art. 30, inciso IX, do Plano Diretor, que prioriza a utilização de soluções sustentáveis, inclusive pavimentos permeáveis, para contribuir com a drenagem urbana. Da mesma forma, o § 4º da emenda, ao vedar a flexibilização da área permeável mínima em terreno natural, vegetado e arborizado, está em conformidade com o princípio da sustentabilidade ambiental e com a função social da propriedade (art. 2º, inciso VIII e art. 38).

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso V) e à qualificação urbanística (inciso VI), por meio da promoção do adensamento construtivo e populacional de forma compatível com a infraestrutura

existente. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a concessão de benefícios urbanísticos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 20/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A exigência de contrapartidas urbanísticas e ambientais como condição para a fruição dos benefícios previstos na lei não configura, por si só, matéria tributária. Trata-se de condicionantes urbanísticas para a concessão de incentivos, que não afetam os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interferem na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF) e com a necessidade de que os benefícios fiscais sejam concedidos em conformidade com a legislação urbanística, evitando-se a concessão de incentivos para empreendimentos que não atendam aos padrões mínimos de qualidade, segurança e sustentabilidade, conforme preconiza a LRF em seu art. 14, que exige a demonstração de que a renúncia de receita não afetará as metas fiscais. Ao estabelecer contrapartidas claras e proporcionais ao impacto gerado, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo e assegura que os benefícios concedidos resultem em ganhos efetivos para a coletividade.

**Emenda 21/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 21/2026, ao estabelecer diretrizes para o Plano de Investimentos da OUS Centro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A proposta não cria novos benefícios tributários, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Pelo contrário, ao

definir prioridades de investimento, a emenda orienta a aplicação de recursos que já seriam destinados à operação urbana, conferindo maior transparência e eficiência à gestão dos fundos públicos. A medida está em consonância com o art. 14 da LRF, uma vez que não se configura como concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita. Trata-se, portanto, de uma diretriz de planejamento e execução orçamentária, que não onera os cofres públicos, mas sim otimiza a alocação de recursos existentes.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 21/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente nos capítulos relativos à Política Municipal de Habitação (PMH), à Mobilidade Urbana, ao Espaço Público e ao Patrimônio Cultural. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A emenda, ao priorizar a produção pública de habitação de interesse social (inciso I), está em consonância com os arts. 16 a 18 do Plano Diretor, que caracterizam a PMH como de interesse social e estabelecem como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda em suas áreas de residência.

As diretrizes de mobilidade e acessibilidade contidas nos incisos II, III e IV da emenda estão alinhadas com os princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU), previstos no art. 25 do Plano Diretor, que estabelecem a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados, e a criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual. Da mesma forma, a previsão de implantação de equipamentos básicos de saúde e educação (inciso

V) atende ao princípio da garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso a serviços públicos. A ampliação da arborização e implantação de soluções verdes (inciso VI) está em conformidade com os princípios de sustentabilidade ambiental previstos no art. 2°, inciso VIII, do Plano Diretor.

A emenda também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° do projeto, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III), à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à sustentabilidade ambiental (inciso V). A previsão de debate do Plano de Obras no Comitê Gestor e no COMPUR (§1°) atende ao princípio da gestão democrática da política urbana, previsto no art. 2°, inciso IV, do Plano Diretor. A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação dos recursos da operação urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 21/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece diretrizes para a aplicação de recursos públicos em infraestrutura, equipamentos públicos e melhorias urbanas, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, CF), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. A emenda, ao definir prioridades para o Plano de Investimentos, confere maior transparência e controle

social à aplicação dos recursos públicos, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Emenda 22/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 22/2026, ao determinar que sejam garantidas estratégias de gestão social da valorização da terra decorrente dos investimentos públicos, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Pelo contrário, a emenda estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana, orientando a atuação do Poder Público no sentido de mitigar os efeitos da valorização imobiliária sobre a população de baixa renda. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata de uma diretriz de política urbana e social, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao reconhecer o direito à permanência de moradores e comerciantes de baixo poder aquisitivo, contribui para a função social da propriedade e para a justiça social, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 22/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A emenda, ao exigir estratégias de gestão social da valorização da terra, está em consonância com o art. 31 do Plano Diretor, que

estabelece que as ações de qualificação do espaço público devem estar associadas a medidas de caráter social, cultural, ambiental, econômico e jurídico, de forma a evitar a ocorrência de processos de gentrificação do espaço. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central do Município e bairros adjacentes (inciso VIII) e ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV), uma vez que a permanência da população tradicional contribui para a preservação das ambiências e modos de vida característicos da região. Ademais, a emenda dialoga com as diretrizes da Política Municipal de Habitação (arts. 15 a 22 do Plano Diretor), que visam à criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência (art. 18, inciso VII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 22/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. Ao reconhecer o

direito à permanência de moradores e comerciantes de baixo poder aquisitivo, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana, evitando que a valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos resulte na exclusão da população tradicional da região.

**Emenda 23/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 23/2026, ao alterar a redação do item 5.1 do Anexo II para prever que o atendimento aos afastamentos laterais e de fundos "poderá ser dispensado, conforme regulamento", não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. O texto original do Anexo II, item 5.1, já previa a dispensa do atendimento aos afastamentos lateral e de fundos e altura máxima na divisa, estabelecendo que, havendo abertura, aplicam-se as regras de iluminação e ventilação previstas na Lei nº 9.725, de 2009 (Código de Edificações). A emenda substitui essa redação por uma fórmula mais genérica ("conforme regulamento"), sem ampliar o escopo da dispensa ou criar nova renúncia fiscal. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata de parâmetro urbanístico, e não de benefício fiscal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 23/2026, ao prever a dispensa do atendimento aos afastamentos laterais e de fundos "conforme regulamento", deve ser analisada à luz do Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O Anexo XII do Plano Diretor estabelece os

parâmetros urbanísticos, incluindo os afastamentos laterais e de fundos, que variam de acordo com a altura da edificação (regra do "H") e têm como finalidade garantir condições mínimas de iluminação, ventilação e segurança. A dispensa desses afastamentos, prevista no texto original do projeto para a área da OUS Bairros do Centro, é uma excepcionalidade que visa viabilizar a requalificação de edificações existentes em uma área consolidada, onde a rigidez dos parâmetros urbanísticos poderia inviabilizar a reabilitação de imóveis. A emenda, ao substituir a redação original por uma remissão ao regulamento, não altera a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor, uma vez que mantém a possibilidade de dispensa, mas condiciona sua aplicação a critérios técnicos a serem definidos em regulamento. A medida, portanto, confere maior flexibilidade e segurança jurídica ao processo de licenciamento, sem afetar os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, como a modernização e requalificação do parque imobiliário existente (inciso VII) e a reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 23/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a dispensa de parâmetros edilícios, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica,

especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional.

**Emenda 24/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 24/2026, ao condicionar o acréscimo de área líquida decorrente da implantação de Área de Fruição Pública (AFP) à garantia de implementação adicional de bebedouro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. O texto original do Item III.2.2 do Anexo III previa que, a cada 1,0 m² de AFP implantada, admitia-se o acréscimo de área líquida prevista no Item 2, sem qualquer condicionante adicional. A emenda introduz uma exigência qualitativa para a fruição do benefício urbanístico, sem ampliar o escopo da outorga ou criar nova renúncia fiscal. A presente emenda não se enquadra na hipótese do art. 14 da LRF, pois trata de uma condição urbanística para a utilização de um instrumento já previsto no projeto, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao exigir a instalação de bebedouro nas AFPs, contribui para a qualificação do espaço público e para o bem-estar da população, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 24/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação do espaço público e à sustentabilidade ambiental. O art. 29 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, bem como proporcionar a disponibilização de estrutura adequada à sua apropriação pela população. O art. 30, por sua vez, estabelece como princípios das

ações de qualificação do espaço público a priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte, e a criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população. A exigência de bebedouro na AFP está em consonância com esses princípios, pois qualifica o espaço público, tornando-o mais acolhedor e funcional para a população. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um critério qualitativo para a implantação de AFP.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 24/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a fruição de um benefício urbanístico (o acréscimo de área líquida decorrente da implantação de AFP), sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação do espaço público.

**Emenda 25/2026.** Autoria: Verª. Dra. Michelly Siqueira

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Emenda 25/2026, ao acrescentar um novo inciso ao art. 2° do projeto, estabelece um objetivo para a OUS Bairros do Centro relacionado à inclusão social plena de pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e em situação de vulnerabilidade social. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de política urbana e social, que orienta a implementação da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece uma diretriz para a atuação do Poder Público, e não a criação de renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Emenda 25/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019). O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 29 do Plano Diretor prevê que as ações de qualificação do espaço público devem garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. Ademais, o Município de Belo Horizonte conta com legislação específica sobre inclusão da pessoa com deficiência, como a Lei Municipal de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei n° 11.416/22). A emenda, ao prever a promoção da inclusão social plena, assegurando acessibilidade universal, adaptação razoável e previsibilidade ambiental, está em consonância com esses princípios e com a legislação municipal de inclusão. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro,

previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), uma vez que a inclusão social é elemento essencial para a construção de uma cidade mais justa e acessível. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Emenda 25/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à inclusão social.

**Emenda 26/2026.** Autoria: Verª. Dra. Michelly Siqueira

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 26/2026, ao acrescentar um novo inciso ao art. 4º do projeto, estabelece uma atribuição ao Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro relacionada ao zelo pela observância integral das normas de acessibilidade, inclusão, desenho universal e adaptação razoável pelos empreendimentos incentivados, bem como à avaliação de impactos específicos sobre pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e suas famílias. A medida não implica renúncia de receita ou

impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. A emenda estabelece uma diretriz de atuação para o Comitê Gestor, órgão já previsto no projeto original, sem criar novas obrigações financeiras para o Poder Público. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece uma atribuição de natureza procedimental e de controle para o Comitê Gestor, e não a criação de renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 26/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 29 do Plano Diretor prevê que as ações de qualificação do espaço público devem garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. O art. 217, inciso IX, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "configurar e qualificar os espaços públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão". Ademais, o Município de Belo Horizonte conta com legislação específica sobre inclusão da pessoa com deficiência, como a Lei Municipal de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 11.416/22). A emenda, ao exigir que o Comitê Gestor zele pela observância das normas de acessibilidade e pela avaliação de impactos sobre pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e suas famílias, está em consonância com esses princípios e com a legislação municipal de inclusão. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada

da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), uma vez que a inclusão social é elemento essencial para a construção de uma cidade mais justa e acessível. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma atribuição para o Comitê Gestor, reforçando o compromisso do projeto com a inclusão social.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 26/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma atribuição ao Comitê Gestor, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à inclusão social. Ao exigir que o Comitê Gestor zele pela observância das normas de acessibilidade e pela avaliação de impactos sobre grupos vulneráveis, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e assegura que os benefícios concedidos não resultem em prejuízo para a população tradicional da região.

**Emenda 27/2026.** Autoria: Verª. Dra. Michelly Siqueira

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 27/2026, ao acrescentar o art. 4º-A ao projeto, estabelece a obrigatoriedade de adoção de medidas de mitigação por parte dos empreendimentos incentivados que impliquem substituição,

reconversão ou mudança de uso de edificações, sempre que houver impacto sobre serviços terapêuticos, educacionais, assistenciais ou de apoio destinados a pessoas com deficiência, TEA, doenças raras ou em situação de vulnerabilidade social. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. As medidas de mitigação exigidas pela emenda são de responsabilidade dos empreendedores, não onerando os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece uma obrigação de natureza urbanística e social a cargo dos empreendedores, e não a criação de renúncia de receita. A medida, ao exigir a continuidade do atendimento e a preservação do vínculo terapêutico, contribui para a proteção de grupos vulneráveis sem onerar o Poder Público.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 27/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 29 do Plano Diretor prevê que as ações de qualificação do espaço público devem garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. Ademais, o Município de Belo Horizonte conta com legislação específica sobre inclusão da pessoa com deficiência, como a Lei Municipal de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 11.416/22). A emenda, ao exigir que os

empreendimentos incentivados adotem medidas de mitigação para assegurar a continuidade de serviços essenciais para pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e em situação de vulnerabilidade social, está em consonância com esses princípios e com a legislação municipal de inclusão. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), uma vez que a inclusão social e a proteção de grupos vulneráveis são elementos essenciais para a construção de uma cidade mais justa e acessível. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma obrigação urbanística e social a cargo dos empreendedores.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 27/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma obrigação urbanística e social a cargo dos empreendedores, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à inclusão social. Ao exigir a adoção de medidas de mitigação para assegurar a continuidade de serviços essenciais, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana e assegura que os benefícios concedidos não resultem em prejuízo para a população tradicional da região.

**Emenda 28/2026**. Autoria: Verª. Dra. Michelly Siqueira

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 28/2026, ao acrescentar o § 4º ao art. 9º do projeto, estabelece uma norma interpretativa que veda a flexibilização ou o afastamento do cumprimento das normas de acessibilidade, inclusão e adaptação razoável previstas na legislação federal, em especial na Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e na Lei nº 12.764/2012. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. A emenda possui caráter interpretativo e assecuratório, garantindo que as flexibilizações previstas no art. 9º do projeto não sejam utilizadas para afastar o cumprimento de normas de acessibilidade já consolidadas no ordenamento jurídico. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela não cria renúncia de receita, mas apenas esclarece o alcance das flexibilizações previstas no projeto, garantindo a observância de normas de acessibilidade já exigidas.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 28/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a legislação federal de inclusão. O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 29 do Plano Diretor prevê que as ações de qualificação do espaço público devem garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. O art. 217, inciso IX, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "configurar e qualificar os espaços

públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão". Ademais, o Município de Belo Horizonte conta com legislação específica sobre inclusão da pessoa com deficiência, como a Lei Municipal de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 11.416/22). O art. 9º do projeto, por sua vez, estabelece flexibilizações para empreendimentos incentivados, como a não aplicação de exigências relativas a revestimentos específicos e dimensões mínimas de compartimentos, bem como a admissão de soluções para atendimento às normas de acessibilidade e de prevenção e combate a incêndio e pânico. A emenda, ao vedar que o disposto no art. 9º seja interpretado de forma a flexibilizar ou afastar o cumprimento das normas de acessibilidade, inclusão e adaptação razoável, garante que as flexibilizações previstas no projeto não comprometam os direitos das pessoas com deficiência, em conformidade com o princípio da acessibilidade universal. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma norma interpretativa que reforça o compromisso do projeto com a inclusão social.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 28/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma norma interpretativa de caráter assecuratório, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à inclusão social. Ao vedar que as

flexibilizações do art. 9º sejam interpretadas de forma a afastar o cumprimento das normas de acessibilidade, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e assegura que os benefícios concedidos não resultem em prejuízo para as pessoas com deficiência, TEA e suas famílias.

**Emenda 29/2026.** Autoria: Verª. Dra. Michelly Siqueira

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 29/2026, ao acrescentar à tabela do Anexo III uma nova tipologia de equipamento ou solução para a Área de Fruição Pública (AFP) voltada à inclusão de pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e em situação de vulnerabilidade social, com acréscimo de área líquida de +0,25 m², não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. O texto original do item III.2.3 do Anexo III já previa a possibilidade de proposição de outros equipamentos ou soluções adicionais, mediante avaliação do Comitê Gestor, com acréscimo de área líquida de +0,25 m². A emenda, ao especificar uma tipologia de equipamento inclusivo, não amplia o benefício urbanístico já existente, apenas detalha e qualifica uma hipótese já prevista, conferindo maior segurança jurídica e previsibilidade aos empreendedores que optarem por implementar soluções inclusivas. A presente emenda não se enquadra na hipótese do art. 14 da LRF, pois trata da qualificação de um instrumento urbanístico já previsto no projeto, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao incentivar a implantação de equipamentos inclusivos nas AFPs, contribui para a qualificação do espaço público e para a promoção da acessibilidade universal, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 29/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no

que se refere à qualificação do espaço público e à inclusão social. O art. 29 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, bem como proporcionar a disponibilização de estrutura adequada à sua apropriação pela população. O art. 30, por sua vez, estabelece como princípios das ações de qualificação do espaço público a criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população. O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 217, inciso IX, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "configurar e qualificar os espaços públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão". A emenda, ao incentivar a implantação de equipamentos, espaços ou soluções inclusivas nas AFPs, está em consonância com esses princípios, qualificando o espaço público e tornando-o mais acessível e acolhedor para todos, especialmente para pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e em situação de vulnerabilidade social. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° do projeto, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um critério qualitativo para a implantação de AFP.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 29/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a fruição de um

benefício urbanístico (o acréscimo de área líquida decorrente da implantação de equipamentos inclusivos na AFP), sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação do espaço público.

**Emenda 30/2026.** Autoria: Verª. Dra. Michelly Siqueira

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 30/2026, ao acrescentar o art. 2º-A ao projeto, estabelece que a implementação da OUS deverá considerar como público prioritário das políticas de inclusão urbana as mães atípicas, pessoas com deficiência, famílias cuidadoras de pessoas com deficiência, incluindo pessoas com TEA, pessoas com doenças raras e pessoas em situação de vulnerabilidade social, garantindo acesso à moradia adequada, serviços públicos próximos, mobilidade acessível, equipamentos de saúde e redes de apoio comunitário. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de política urbana e social, que orienta a implementação da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece uma diretriz para a atuação do Poder Público, e não a criação de renúncia de receita. A medida contribui para a função social da propriedade e para a justiça social, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 30/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 16 do Plano Diretor estabelece que a Política Municipal de Habitação (PMH) caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município. O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 29 do Plano Diretor prevê que as ações de qualificação do espaço público devem garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. Ademais, o Município de Belo Horizonte conta com legislação específica sobre inclusão da pessoa com deficiência, como a Lei Municipal de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 11.416/22). A emenda, ao estabelecer como público prioritário das políticas de inclusão urbana as mães atípicas, pessoas com deficiência, famílias cuidadoras, pessoas com TEA, doenças raras e em situação de vulnerabilidade social, está em consonância com esses princípios e com a legislação municipal de inclusão. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao incentivo à oferta de moradia na área central (inciso II), à recuperação de equipamentos públicos (inciso III) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 30/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à inclusão social. Ao estabelecer como público prioritário das políticas de inclusão urbana as mães atípicas, pessoas com deficiência, famílias cuidadoras, pessoas com TEA, doenças raras e em situação de vulnerabilidade social, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana e assegura que os benefícios concedidos não resultem em exclusão social.

**Emenda 31/2026.** Autoria: Verª. Dra. Michelly Siqueira.

**Alínea ‘b’ - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 31/2026, ao acrescentar o § 2º ao art. 11 do projeto, estabelece que entre as formas de contrapartida a serem previstas em regulamento incluem-se ações voltadas à implantação ou manutenção de equipamentos urbanos acessíveis, espaços inclusivos e estruturas de apoio destinadas a pessoas com deficiência, TEA, doenças raras e em situação de vulnerabilidade social. O texto original do art. 11 já previa a obrigação genérica de contrapartidas a serem prestadas pelos empreendimentos incentivados, "nos termos do regulamento, inclusive quanto ao plantio de árvores". A emenda,

ao especificar que as contrapartidas podem incluir ações voltadas à acessibilidade e inclusão, não amplia o escopo do benefício urbanístico já existente, mas sim qualifica as possíveis contrapartidas, conferindo maior segurança jurídica e previsibilidade aos empreendedores. A presente emenda não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de condicionantes urbanísticas para a fruição de benefícios já existentes, e não da criação de renúncia de receita. As contrapartidas exigidas são investimentos a cargo dos empreendedores, que não oneram os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 31/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação do espaço público e à inclusão social. O art. 29 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. O art. 30, por sua vez, estabelece como princípios das ações de qualificação do espaço público a priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte, e a criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população. O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 217, inciso IX, do Plano Diretor

estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "configurar e qualificar os espaços públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão". A emenda, ao incluir entre as contrapartidas ações voltadas à implantação ou manutenção de equipamentos urbanos acessíveis, espaços inclusivos e estruturas de apoio, está em consonância com esses princípios. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um critério qualitativo para as contrapartidas a serem exigidas dos empreendimentos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 31/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A exigência de contrapartidas urbanísticas e ambientais como condição para a fruição dos benefícios previstos na lei não configura, por si só, matéria tributária. Trata-se de condicionantes urbanísticas para a concessão de incentivos, que não afetam os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interferem na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica,

especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação do espaço público.

**Emenda 32 retirada.**

**Emenda 33/2026.** Autoria: Ver. Helton Junior

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 33/2026, ao substituir a redação do parágrafo único do art. 11 do projeto, estabelece que, na hipótese de impossibilidade técnica de atendimento ao plantio de árvores previsto no caput, deverá ser adotada medida compensatória de arborização urbana ou qualificação ambiental equivalente, a ser definida pelo Poder Executivo, preferencialmente no entorno do empreendimento ou na mesma região administrativa. O texto original do parágrafo único previa que a Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU) poderia flexibilizar e dispensar o plantio, no caso em que as condições do terreno impeçam o seu atendimento, mediante justificativa técnica apresentada pelo responsável legal pelo empreendimento e avaliada pelo Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro. A emenda, ao substituir a possibilidade de dispensa pela exigência de medida compensatória, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Pelo contrário, a medida garante que, mesmo na hipótese de impossibilidade técnica de plantio no afastamento frontal, haja uma contrapartida ambiental, contribuindo para a qualificação urbanística e ambiental da região. As medidas compensatórias são investimentos a cargo dos empreendedores, que não oneram os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 33/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental e à qualificação do espaço público. O art. 2º, inciso VIII, do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a sustentabilidade ambiental. O art. 30, inciso IX, do Plano Diretor estabelece como princípio das ações de qualificação do espaço público a priorização da utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana. O art. 30, inciso X, incentiva a adoção de praças e áreas verdes. A emenda, ao substituir a possibilidade de dispensa do plantio pela exigência de medida compensatória de arborização urbana ou qualificação ambiental equivalente, garante que a obrigação de contrapartida ambiental seja cumprida mesmo nas hipóteses de impossibilidade técnica, em conformidade com o princípio da sustentabilidade ambiental. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso V) e à qualificação urbanística (inciso VI), por meio da promoção do adensamento construtivo e populacional de forma compatível com a infraestrutura existente. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a concessão de benefícios urbanísticos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 33/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A exigência de contrapartidas urbanísticas e ambientais como condição para a fruição dos benefícios previstos na lei não configura, por si só, matéria tributária. Trata-se de condicionantes urbanísticas para a concessão de incentivos, que não afetam os benefícios fiscais

previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interferem na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os benefícios fiscais sejam concedidos em conformidade com a legislação urbanística, evitando-se a concessão de incentivos para empreendimentos que não atendam aos padrões mínimos de qualidade e sustentabilidade, conforme preconiza a LRF em seu art. 14, que exige a demonstração de que a renúncia de receita não afetará as metas fiscais.

**Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Bruno Miranda

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

O substitutivo, ao reestruturar integralmente a OUS, introduz um novo conjunto de incentivos fiscais e urbanísticos que demandam análise aprofundada de seu impacto financeiro. O texto original previa isenção de IPTU durante o período de construção, remissão de créditos do IPTU e isenção de ITBI para empreendimentos incentivados. O substitutivo mantém e amplia essas medidas, acrescentando a isenção de IPTU para imóveis residenciais de baixa renda na Subárea 1B por quatro exercícios, prorrogáveis por igual período. Conforme notícia da Prefeitura de Belo Horizonte, "a nova proposta da Operação Urbana Simplificada (OUS) Somos Centro, enviada à Câmara Municipal, eleva de cerca de 500 para 4.612 o número de imóveis de baixa renda aptos à isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)".

A medida, embora represente renúncia de receita, é justificada pelo compromisso de garantir a permanência da população mais vulnerável na região central, combate à especulação imobiliária e ampliação da produção de moradias populares. O substitutivo cria

também o Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS) e o Fundo da OUS Somos Centro, com fontes de receita como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) e a comercialização das Unidades de Regeneração (URs) municipais.

A apresentação de um substitutivo que modifica significativamente os incentivos fiscais exige, nos termos do art. 14 da LRF, a estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, bem como a demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária ou a adoção de medidas de compensação. O substitutivo, ao criar o AMIS e o Fundo da OUS Somos Centro, viabiliza instrumentos de compensação e contrapartida, vinculando parte da valorização imobiliária à produção de habitação de baixa renda. A criação do Fundo, cujos recursos serão aplicados em habitação, qualificação urbana e outras finalidades, representa um mecanismo de retorno à coletividade.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

O substitutivo aprimora a compatibilidade com o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019) ao reforçar a vinculação da operação urbana aos princípios da função social da propriedade, da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização e da Política Municipal de Habitação (PMH). O novo texto estabelece como objetivos o aumento da oferta de moradia, a redução de deslocamentos pendulares, o adensamento construtivo com aproveitamento da infraestrutura existente e a diversificação de usos, em consonância com os princípios do Plano Diretor. A criação do Fundo e do AMIS, com destinação específica para habitação de interesse social e melhorias na Subárea 1B, está alinhada com os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor, como a ODC e a TDC.

O substitutivo não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), desde que os benefícios fiscais e as novas fontes de receita estejam previstos

e compatibilizados com as metas fiscais e prioridades orçamentárias do Município, conforme exigência da LRF.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

O substitutivo está em consonância com as normas do direito tributário municipal, ao tratar de isenções (IPTU e ITBI) e remissão de créditos, institutos previstos na legislação tributária e condicionados a requisitos objetivos. A isenção do IPTU para imóveis residenciais de baixa renda na Subárea 1B, a isenção do IPTU para empreendimentos de interesse social por até 10 anos, e a remissão de créditos de IPTU constituídos até 31/12/2020 para empreendimentos enquadrados no item 2 do Anexo III (empreendimento de interesse social), são benefícios fiscais que devem respeitar o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), estando devidamente previstos em lei.

A criação do AMIS, que converte parte do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou em recursos para o Fundo, é uma inovação tributária que vincula um benefício fiscal (redução ou conversão do ITBI) à contrapartida habitacional. Essa medida, embora criativa, deve ser analisada à luz da legalidade tributária e da capacidade contributiva, garantindo que não configure renúncia de receita sem a devida compensação.

A ODC, instrumento de política urbana que permite a superação do coeficiente de aproveitamento básico mediante contrapartida financeira, é regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, e sua isenção parcial no substitutivo está condicionada a prazos e áreas, o que confere seletividade e equilíbrio fiscal.

**Emenda 35/2026.** Autoria: Ver. Helton Junior

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 35/2026, ao acrescentar representantes da sociedade civil ao Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro e estabelecer que sua indicação se dará por meio de processo público de seleção, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro

negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. O texto original do art. 4°, § 2°, do projeto previa a composição do Comitê Gestor apenas com representantes do Poder Público (SMPU, SMFA, SMGO, SMDE, SMMA, SMC e PGM). A emenda, ao incluir a sociedade civil na composição do Comitê, estabelece uma diretriz de gestão democrática e participativa, sem criar novas obrigações financeiras para o Poder Público. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da composição de um órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao assegurar a participação da sociedade civil, contribui para a legitimidade e transparência da operação urbana, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 35/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana. O art. 2°, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a gestão democrática, por meio da participação da sociedade civil e de outros agentes da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 31 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público devem estar associadas a medidas de caráter social, cultural, ambiental, econômico e jurídico, de forma a garantir a extensão da qualificação do espaço urbano a aspectos que superem o mero incremento da qualidade da estrutura física local, bem como evitar a ocorrência de processos de gentrificação do espaço. A emenda, ao assegurar a participação de entidades representativas de moradores, da área de habitação,

do setor produtivo e de instituições acadêmicas no Comitê Gestor, está em consonância com esses princípios, promovendo a participação social e o controle democrático da operação urbana. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 35/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz de gestão democrática para o Comitê Gestor, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao assegurar a participação da sociedade civil no Comitê Gestor, a emenda confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que os interesses da população sejam considerados na implementação da operação urbana.

**Emenda 36/2026.** Autoria: Verª. Fernanda Pereira Altoé

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 36/2026, ao permitir que imóveis públicos tombados situados na área de abrangência da OUS Bairros do Centro sejam considerados geradores de Transferência do Direito de Construir (TDC), não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida cria uma nova fonte de recursos para a preservação do patrimônio cultural, sem onerar os cofres públicos. O texto original do projeto, em seu art. 12, já previa a geração de TDC para imóveis tombados privados na Subárea 1B, com possibilidade de nova geração a cada 5 anos, desde que mantido o bom estado de conservação. A emenda estende esse benefício aos imóveis públicos tombados, condicionando a geração à existência de tombamento definitivo e de plano de conservação aprovado, e vinculando os recursos obtidos à preservação do próprio bem ou de outros bens culturais. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois a TDC não é benefício fiscal, mas instrumento de política urbana que gera receita para o Município. A medida, ao viabilizar a geração de TDC para imóveis públicos, amplia o estoque de potencial construtivo disponível e potencializa a arrecadação de recursos, sem criar renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 36/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. O art. 51 do Plano Diretor prevê a TDC como instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou exercer em outro local o direito de construir.

O art. 52, inciso I, do Plano Diretor estabelece que são imóveis passíveis de geração de TDC aqueles considerados necessários para o atendimento ao interesse cultural. O art. 52, § 1º, inciso II, do Plano Diretor veda a origem de TDC para imóveis de propriedade pública. A emenda, ao excepcionar essa vedação para imóveis públicos tombados, está em consonância com a política de preservação do patrimônio cultural, pois cria um mecanismo de financiamento para a conservação e restauro desses bens, em conformidade com o objetivo da OUS Bairros do Centro de fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (art. 2º, IV). A emenda também está alinhada com a justificativa apresentada pela autora, que destaca a necessidade de criar um instrumento de financiamento autossustentável para a preservação do patrimônio público, evitando a dependência exclusiva de recursos orçamentários. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um novo critério para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 36/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Transferência do Direito de Construir (TDC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o proprietário de imóvel de interesse cultural pode alienar ou exercer em outro local o direito de construir. A emenda, ao permitir que imóveis públicos tombados gerem TDC, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a

criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 37/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 37/2026, ao estabelecer que, na primeira geração de Transferência do Direito de Construir (TDC) para imóveis tombados na Subárea 1B, o Fator de Interesse Cultural (FIC) será igual a 4,3, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida pode gerar impacto financeiro positivo, pois o FIC é um multiplicador utilizado no cálculo da área passível de ser transferida, conforme disposto no § 1º do art. 18 da Lei nº 11.216/2020. O texto original do projeto não estabelecia um valor específico para o FIC na primeira geração de TDC, remetendo à legislação geral. A emenda, ao fixar o FIC em 4,3, amplia o potencial construtivo gerado na primeira geração, o que pode aumentar a arrecadação de recursos para o Município, seja por meio da outorga onerosa, seja por meio da comercialização do potencial construtivo adicional. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois a TDC não é benefício fiscal, mas instrumento de política urbana que gera receita para o Município, e a fixação do FIC em patamar elevado na primeira geração pode representar um incentivo à preservação, sem criar renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 37/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC). O art.

23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. O art. 51 do Plano Diretor prevê a TDC como instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou exercer em outro local o direito de construir. O art. 52, inciso I, do Plano Diretor estabelece que são imóveis passíveis de geração de TDC aqueles considerados necessários para o atendimento ao interesse cultural. O art. 52, § 2º, do Plano Diretor condiciona a geração de TDC para imóveis tombados ao seu bom estado de conservação. A Lei nº 11.216/2020, em seu art. 18, § 1º, estabelece que o Fator de Interesse Cultural (FIC) é o índice que multiplica a área do terreno para o cálculo da área passível de transferência, sendo fixado em 2,0 para imóveis tombados, podendo ser majorado em razão da relevância cultural. A emenda, ao fixar o FIC em 4,3 para a primeira geração de TDC para imóveis tombados na Subárea 1B, está em consonância com a política de preservação do patrimônio cultural, pois reconhece a elevada relevância cultural desses imóveis e incentiva sua conservação. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural, por meio de incentivos ao restauro e à preservação de bens imóveis (inciso IV). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um critério para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 37/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Transferência do Direito de Construir (TDC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do

qual o proprietário de imóvel de interesse cultural pode alienar ou exercer em outro local o direito de construir. A emenda, ao fixar o FIC em 4,3 para a primeira geração de TDC, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Emenda 38/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 38/2026, ao estabelecer tramitação prioritária e prazos para a apreciação pelo CDPCM-BH dos processos de licenciamento de empreendimentos enquadrados na OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma norma procedimental que visa conferir celeridade e segurança jurídica ao processo de licenciamento, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de procedimentos administrativos, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao garantir a tramitação prioritária e prazos definidos, contribui para a eficiência da gestão pública e para a atração de investimentos na área da OUS, sem criar despesas adicionais.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 38/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à eficiência administrativa. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A emenda, ao estabelecer a tramitação prioritária e prazos para a apreciação pelo CDPCM-BH, está em consonância com o princípio da eficiência administrativa e com a necessidade de garantir a celeridade dos processos de licenciamento, sem comprometer a análise técnica e a preservação do patrimônio cultural. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos administrativos para o licenciamento dos empreendimentos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 38/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece normas procedimentais para o licenciamento de empreendimentos, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade

tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural. Ao estabelecer prazos e tramitação prioritária, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento, assegurando que os empreendimentos sejam analisados de forma célere e com a devida anuência do órgão de preservação cultural.

**Emenda 39/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 39/2026, ao estabelecer que as multas aplicadas em razão de intervenções realizadas em desacordo com deliberações do CDPCM-BH no âmbito dos empreendimentos disciplinados pela OUS serão destinadas, prioritariamente, a fundo municipal vinculado à preservação do patrimônio cultural, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida cria uma destinação vinculada para recursos que já seriam arrecadados com a aplicação de multas, conferindo maior transparência e eficiência à gestão desses recursos. O texto original do projeto, em seu art. 18, prevê a aplicação das penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais, e o art. 19 prevê a aplicação de multa em caso de descumprimento do TCU, mas não estabelece destinação específica para os valores arrecadados com multas. A emenda, ao vincular esses recursos à preservação do patrimônio cultural, garante que as penalidades aplicadas revertam em benefício da própria coletividade, especialmente na Subárea 1B, que concentra imóveis de relevante valor histórico-cultural. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se

aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da destinação de recursos arrecadados com multas, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao direcionar os recursos para a preservação do patrimônio cultural, contribui para a sustentabilidade financeira da política de preservação, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 39/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à gestão democrática da política urbana. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. O art. 30, inciso II, do Plano Diretor estabelece como princípio das ações de qualificação do espaço público a valorização do patrimônio cultural material e imaterial local. O art. 38 do Plano Diretor estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental. A emenda, ao destinar as multas arrecadadas em razão de intervenções irregulares para ações de restauração, conservação e requalificação de bens públicos tombados ou inventariados, está em consonância com esses princípios, garantindo que os recursos arrecadados com penalidades sejam aplicados na preservação do patrimônio cultural da região. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de

investimento, apenas estabelece a destinação de recursos arrecadados com multas.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 39/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A destinação de multas administrativas para fundo vinculado à preservação do patrimônio cultural não configura benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. Trata-se de uma medida de gestão de recursos públicos, que estabelece a aplicação prioritária de receitas já arrecadadas pelo Município. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural. Ao destinar os recursos arrecadados com multas para a preservação do patrimônio cultural, a emenda confere maior transparência e controle social à aplicação desses recursos, garantindo que as penalidades impostas em razão de intervenções irregulares revertam em benefício da coletividade.

**Emenda 40/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 40/2026, ao estabelecer a obrigatoriedade de articulação permanente com o CDPCM-BH e a garantia de sua participação institucional na construção de diretrizes e soluções que conciliem desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio cultural, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz

de governança e de articulação institucional, que visa assegurar a participação do órgão de preservação cultural no processo de implementação da OUS, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de diretriz de articulação institucional, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao garantir a participação do CDPCM-BH, contribui para a qualidade técnica das decisões e para a segurança jurídica do processo de requalificação urbana, sem criar despesas adicionais.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 40/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à gestão democrática da política urbana. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. O art. 23, § 1º, do Plano Diretor estabelece que o princípio básico da política de preservação do patrimônio cultural e urbano é a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. O art. 23, § 3º, do Plano Diretor estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. A emenda, ao garantir a participação institucional do CDPCM-BH na construção de diretrizes e soluções que conciliem desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio cultural, está em consonância com esses princípios, promovendo a integração entre as políticas urbanísticas e de preservação cultural. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS

Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz de articulação institucional.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 40/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz de articulação institucional, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural. Ao garantir a participação do CDPCM-BH, a emenda confere maior segurança jurídica e legitimidade ao processo de requalificação urbana, assegurando que as intervenções na área da OUS sejam compatíveis com a preservação do patrimônio cultural.

**Emenda 41/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 41/2026, ao permitir, em caráter excepcional, a instalação de elementos de vedação ou gradis em imóveis com afastamento frontal em nível inferior ao logradouro público ("bandeja"), não implica renúncia de receita ou impacto

orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma flexibilização urbanística e edilícia destinada a viabilizar a adequada utilização de imóveis existentes, especialmente aqueles com características construtivas específicas, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico e edilício, e não de benefício fiscal. A medida, ao conferir maior segurança e funcionalidade aos imóveis existentes, contribui para a requalificação urbana e para a valorização imobiliária da região, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 41/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009). O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental e à infraestrutura urbana, bem como a função social da propriedade. Além disso, o art. 2º do Código de Edificações estabelece que os parâmetros técnicos devem assegurar às edificações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade. A emenda, ao permitir a instalação de elementos de vedação ou gradis em "bandejas", está em consonância com o princípio da função social da propriedade e com a necessidade de garantir a segurança e a adequada utilização dos imóveis, especialmente em áreas consolidadas como a Subárea 1B. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à modernização e

requalificação do parque imobiliário existente (inciso VII) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao condicionar a autorização à manutenção da permeabilidade visual, à preservação da acessibilidade, à harmonização com o conjunto urbano e à vedação de apropriação indevida do espaço público, a emenda garante que a flexibilização ocorra com respeito aos princípios urbanísticos e de preservação do patrimônio cultural. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de parâmetros urbanísticos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 41/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a utilização de imóveis existentes, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana.

**Emenda 42/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 42/2026, ao permitir, em caráter excepcional, a ocupação do afastamento frontal em "bandeja" no pavimento térreo de imóveis de uso misto ou não residencial, para fins de ampliação de áreas destinadas a uso comercial ou de acesso, desde que

observadas as diretrizes de fachada ativa, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma flexibilização urbanística e edilícia destinada a viabilizar a requalificação de imóveis existentes, incentivando a ativação do térreo e a integração com o espaço público, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico e edilício, e não de benefício fiscal. A medida, ao estimular a fachada ativa e a ocupação do térreo com usos comerciais, contribui para a dinamização econômica da região e para a requalificação urbana, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 42/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009). O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental e à infraestrutura urbana, bem como a função social da propriedade. O art. 29 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. O art. 30, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como princípio das ações de qualificação do espaço público a potencialização da apropriação do espaço público pela população. O art. 30, inciso V, do Plano Diretor estabelece a priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte. A emenda, ao permitir a ocupação da "bandeja" para fins

de ampliação de áreas comerciais ou de acesso, desde que observadas as diretrizes de fachada ativa, está em consonância com esses princípios, promovendo a ativação do térreo, a integração com o espaço público e a dinamização econômica da região. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à modernização e requalificação do parque imobiliário existente (inciso VII), à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao condicionar a ocupação à garantia de faixa livre de circulação de pedestres com largura mínima de 3,00m, à vedação de avanço sobre o logradouro público, à implantação de vitrines ou elementos de transparência, ao atendimento às normas de acessibilidade e à compatibilidade com as diretrizes de proteção do patrimônio cultural, a emenda garante que a flexibilização ocorra com respeito aos princípios urbanísticos e de preservação cultural. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de parâmetros urbanísticos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 42/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a utilização de imóveis existentes, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana.

**Emenda 43/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 43/2026, ao permitir, em caráter excepcional, a realização de intervenções arquitetônicas em imóveis tombados ou inventariados para requalificação, adaptação de uso e integração urbana, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma flexibilização urbanística e edilícia destinada a viabilizar a requalificação de imóveis de valor histórico-cultural, incentivando sua preservação e ativação, sem criar renúncia de receita. O §2º do dispositivo prevê que o Poder Executivo poderá estabelecer condições diferenciadas e incentivadas para aprovação dos projetos, inclusive quanto à dispensa ou redução de contrapartidas urbanísticas, desde que demonstrado o interesse público na preservação, requalificação e ativação do bem. Essa previsão, embora possa implicar redução de contrapartidas, não caracteriza renúncia de receita, pois as contrapartidas urbanísticas não são tributos, mas sim obrigações de natureza urbanística impostas aos empreendedores. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico e edilício, e não de benefício fiscal. A medida, ao incentivar a preservação e requalificação de imóveis tombados, contribui para a valorização do patrimônio cultural e para a dinamização econômica da região, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 43/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à requalificação urbana. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. O art. 23, § 1º, do Plano Diretor estabelece que o princípio básico da política de preservação do patrimônio cultural e urbano é a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. O art. 217, inciso I, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico". A emenda, ao permitir intervenções arquitetônicas em imóveis tombados ou inventariados, desde que preservadas as características essenciais do bem protegido, está em consonância com esses princípios, conciliando a preservação do patrimônio cultural com a requalificação urbana e a adaptação de usos contemporâneos. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à modernização e requalificação do parque imobiliário existente (inciso VII). Ao condicionar as intervenções à preservação da volumetria e dos elementos arquitetônicos relevantes, à compatibilidade com a preservação do patrimônio cultural e à anuência do órgão competente, a emenda garante que a flexibilização ocorra com respeito aos princípios de preservação cultural. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de parâmetros urbanísticos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 43/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a utilização de imóveis tombados ou inventariados, sem criar qualquer renúncia de receita. A eventual dispensa ou redução de contrapartidas urbanísticas, prevista no §2°, não configura benefício fiscal, mas sim flexibilização de obrigações urbanísticas, que não se confundem com tributos. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural.

**Emenda 44/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 44/2026, ao instituir a Unidade Gestora da OUS (UG-OUS) e o Fundo da Regeneração do Centro (FRC), estabelecendo sua composição, competências e destinação de recursos, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida cria uma estrutura de governança e um fundo específico para a gestão dos recursos decorrentes da operação urbana, conferindo maior transparência, eficiência e controle social à aplicação dos recursos públicos. O texto original do projeto não previa uma unidade gestora específica nem um fundo com destinação detalhada, limitando-se a criar o Comitê Gestor (art. 4°) e a prever a geração e comercialização de URs pelo Município (art. 3°, §§ 2° e 3°). A emenda, ao criar o FRC e estabelecer que suas receitas incluem contrapartidas financeiras e não financeiras, ODC, recursos de convênios e dotações

orçamentárias, além de definir que no mínimo 30% dos recursos serão destinados a intervenções de qualificação do espaço público, mobilidade urbana, habitação de interesse social e qualificação ambiental, garante que os recursos arrecadados com a operação urbana sejam aplicados em benefício da própria região. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da gestão de recursos, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao criar um fundo com destinação vinculada, contribui para a sustentabilidade financeira da operação urbana e para a transparência na gestão dos recursos públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 44/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana, à transparência e à justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 38 do Plano Diretor estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental. O art. 66 do Plano Diretor define a OUS como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. A emenda, ao instituir a UG-OUS e o FRC, está em consonância com esses princípios, criando uma estrutura de governança que assegura a coordenação, o monitoramento e a

avaliação dos resultados da operação urbana, bem como a gestão transparente e participativa dos recursos. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A exigência de que no mínimo 30% dos recursos do FRC sejam destinados a intervenções de qualificação do espaço público, mobilidade urbana, habitação de interesse social e qualificação ambiental garante que os recursos sejam aplicados em ações prioritárias para a requalificação da região. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a gestão dos recursos da operação urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 44/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma estrutura de governança e um fundo para a gestão de recursos, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao criar um fundo com destinação vinculada e transparência na gestão dos recursos, a emenda confere maior controle social e legitimidade à aplicação dos recursos públicos, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Emenda 45/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 45/2026, ao estabelecer que a utilização da Unidade de Regeneração (UR) deverá priorizar empreendimentos situados no perímetro da OUS, admitindo sua utilização fora do perímetro apenas em caráter excepcional e mediante critérios que assegurem o equilíbrio urbanístico, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. O texto original do art. 3º, inciso I, do projeto previa que a UR poderia ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento "dentro ou fora da área de abrangência da OUS Bairros do Centro", sem qualquer condicionante ou priorização. A emenda, ao estabelecer a priorização para utilização dentro do perímetro e condicionar a utilização externa à manutenção do equilíbrio urbanístico, não amplia benefícios, mas sim os qualifica, conferindo maior segurança jurídica e previsibilidade ao processo de transferência do potencial construtivo. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da aplicação de um instrumento urbanístico já existente, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao priorizar a aplicação da UR no perímetro da OUS, evita a pulverização do instrumento e garante que os benefícios gerados pela operação urbana sejam aplicados no próprio território que se pretende requalificar, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 45/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 66 do Plano Diretor define a Operação Urbana Simplificada (OUS) como o conjunto

de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. O art. 67 do Plano Diretor elenca como objetivos da OUS, dentre outros, a abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação, a implantação de empreendimentos de interesse social, a implantação de equipamentos públicos e a recuperação do patrimônio cultural. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A emenda, ao priorizar a utilização da UR no perímetro da OUS e condicionar sua utilização externa à manutenção do equilíbrio urbanístico, está em consonância com esses princípios, garantindo que o potencial construtivo adicional gerado na região seja efetivamente aplicado no próprio território, fortalecendo a política de revitalização e evitando que os benefícios urbanísticos sejam desviados para outras áreas. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central do Município (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de um instrumento urbanístico, garantindo que os recursos gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 45/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. A emenda, ao priorizar a utilização da UR no

perímetro da OUS e condicionar sua utilização externa à manutenção do equilíbrio urbanístico, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária. Ao estabelecer critérios claros para a utilização da UR, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de transferência do potencial construtivo e assegura que os benefícios gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos.

**Emenda 46/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 46/2026, ao instituir princípios de motivação técnica, transparência, publicidade e vedação ao conflito de interesses para as deliberações do Comitê Gestor, não cria, modifica ou extingue qualquer benefício fiscal, incentivo tributário ou fonte de receita prevista no escopo do PL 574/2025. Conforme o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A presente emenda, no entanto, não se enquadra nessa hipótese, uma vez que não introduz nova renúncia fiscal nem amplia as já existentes no projeto original. Pelo contrário, a medida busca garantir a correta aplicação e a finalidade pública dos instrumentos (como a Unidade de Regeneração - UR e a Transferência do Direito de Construir - TDC), prevenindo desvios que poderiam, em tese, comprometer a eficácia da política pública. A exigência de que o regulamento preveja mecanismos de transparência e

controle, inclusive quanto à valoração dos instrumentos, confere maior segurança jurídica e previsibilidade ao processo, sem implicar aumento de despesa ou redução de arrecadação para o Município. Dessa forma, conclui-se que a emenda não possui repercussão financeira negativa, estando em conformidade com a LRF.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A emenda analisada aprimora a compatibilidade do Projeto de Lei com o ordenamento jurídico-urbanístico municipal, especialmente com o Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019). O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a gestão democrática e a função social da propriedade. A exigência de transparência e publicidade das decisões do Comitê Gestor materializa o princípio da administração pública democrática e garante que as deliberações sobre instrumentos urbanísticos, como a UR, observem critérios objetivos e técnicos, tal como preconizado no art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que versa sobre a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana. Além disso, a vedação ao conflito de interesses e a exigência de motivação técnica estão em consonância com o caput do art. 68 da Lei nº 11.181/2019, que estabelece a necessidade de procedimentos claros e justificados para as OUS. A medida não altera o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) ou o Orçamento Anual (LOA), uma vez que não interfere nas metas fiscais, nas prioridades de investimento ou na alocação de recursos, restringindo-se a estabelecer regras de governança para o órgão gestor da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 46/2026 não trata de matéria tributária, como isenção, remissão ou alteração de alíquotas. O objeto da emenda é estritamente procedimental e de governança, estabelecendo parâmetros para a atuação do Comitê Gestor em relação aos instrumentos urbanísticos (UR, TDC, entre outros). Como demonstrado

na documentação da instrução (Leis nº 11.181/2019 e nº 11.216/2020), a UR e a TDC são instrumentos de política urbana, que podem gerar receita para o Município, mas não se confundem com os tributos em si (IPTU, ITBI, ISSQN). A medida, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, tampouco concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Ao exigir transparência e publicidade na gestão e valoração dos instrumentos urbanísticos, a emenda fortalece o controle social e a segurança jurídica, sem interferir no sistema tributário municipal.

**Emenda 47/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 47/2026, ao acrescentar novo inciso ao art. 4º do projeto, estabelece uma atribuição ao Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro relacionada à garantia de participação de representantes de comunidades quilombolas e de povos e comunidades tradicionais de matriz africana no colegiado. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. A emenda estabelece uma diretriz de participação social e de composição de órgão colegiado já previsto no projeto original, sem criar novas obrigações financeiras para o Poder Público. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da composição de um órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao assegurar a participação de comunidades tradicionais, contribui para a legitimidade e a transparência da operação urbana, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea ‘c’ - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 47/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à proteção do patrimônio cultural imaterial. O art. 2º, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a gestão democrática, por meio da participação da sociedade civil e de outros agentes da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 23, § 2º, do Plano Diretor estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam, entendidos como os grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social. O art. 23, § 3º, do Plano Diretor estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. A emenda, ao assegurar a participação de representantes de comunidades quilombolas e de povos e comunidades tradicionais de matriz africana no Comitê Gestor, está em consonância com esses princípios, promovendo a participação social e o controle democrático da operação urbana, especialmente nos processos decisórios que possam impactar seus territórios e modos de vida. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 47/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz de participação social para o Comitê Gestor, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao assegurar a participação de comunidades quilombolas e tradicionais no Comitê Gestor, a emenda confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que os interesses dessas populações sejam considerados na implementação da operação urbana.

**Emenda 48/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 48/2026, ao acrescentar novo inciso ao art. 2º do projeto, estabelece um objetivo para a OUS Bairros do Centro relacionado à proteção, reconhecimento, valorização e fortalecimento dos territórios quilombolas e dos espaços de religiões de matriz africana existentes na área de abrangência, assegurando sua permanência, regularização, salvaguarda cultural e respeito às suas práticas tradicionais. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de política urbana e social, que orienta a implementação da operação urbana, sem onerar os cofres

públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece uma diretriz para a atuação do Poder Público, e não a criação de renúncia de receita. A medida, ao promover a proteção e valorização dos territórios quilombolas e dos espaços de religiões de matriz africana, contribui para a preservação do patrimônio cultural imaterial e para a justiça social, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 48/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à proteção do patrimônio cultural imaterial e à garantia de direitos das comunidades tradicionais. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 23, § 2º, do Plano Diretor estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam, entendidos como os grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e que utilizam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, fazendo uso de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição. O art. 23, § 3º, do Plano Diretor estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. A emenda, ao estabelecer como objetivo da OUS a proteção, o reconhecimento, a valorização e o fortalecimento dos territórios quilombolas e dos espaços de religiões de matriz africana, está em consonância com

esses princípios, promovendo a proteção do patrimônio cultural imaterial e o respeito às práticas tradicionais. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII), uma vez que a permanência das comunidades tradicionais contribui para a preservação das ambiências e modos de vida característicos da região. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 48/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à proteção do patrimônio cultural. Ao promover a proteção e valorização dos territórios quilombolas e dos espaços de religiões de matriz africana, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana, assegurando que os benefícios concedidos não resultem em prejuízo para as comunidades tradicionais.

**Emenda 49/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 49/2026, ao acrescentar o art. 2°-A ao projeto, estabelece que o Poder Executivo poderá adotar medidas destinadas a promover o acesso à moradia por população em situação de rua, especialmente no âmbito dos empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS). A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de política habitacional e social, que orienta a implementação da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. O texto original do projeto, em seu art. 2°, já prevê o incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II). A emenda, ao especificar que a população em situação de rua pode ser beneficiária dessas políticas, não amplia o escopo dos benefícios já previstos, mas sim confere maior clareza e direcionamento à sua aplicação. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece uma diretriz para a atuação do Poder Público, e não a criação de renúncia de receita. A medida, ao promover o acesso à moradia por população em situação de rua, contribui para a função social da propriedade e para a redução do déficit habitacional, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 49/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O art. 16 do Plano Diretor estabelece que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento

da população de baixa renda residente no Município. O art. 17 estabelece como princípios da PMH a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 18 estabelece como diretriz da PMH o desenvolvimento de programas visando ao atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda. O art. 2º do projeto, por sua vez, estabelece como objetivo da OUS Bairros do Centro o incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II). A emenda, ao estabelecer que o Poder Executivo poderá adotar medidas destinadas a promover o acesso à moradia por população em situação de rua, está em consonância com esses princípios e com a política habitacional do Município, ampliando o alcance social da operação urbana. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 49/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz para a implementação da política habitacional, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância

à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. Ao promover o acesso à moradia por população em situação de rua, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana e assegura que os benefícios concedidos não resultem em exclusão social.

**Emenda 50/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 50/2026, ao estabelecer a obrigatoriedade de criação de metas e indicadores de desempenho para monitoramento e avaliação da OUS Bairros do Centro, com publicação anual de relatório e encaminhamento à Câmara Municipal, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de transparência, controle social e eficiência na gestão da operação urbana, que visa garantir a efetividade das políticas públicas e o cumprimento dos objetivos do projeto, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de monitoramento e avaliação, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao instituir mecanismos de transparência e controle, contribui para a boa governança e para a eficiência da gestão pública, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 50/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana, à

transparência e ao controle social. O art. 2°, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a gestão democrática, por meio da participação da sociedade civil e de outros agentes da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 38, § 5°, do Plano Diretor estabelece que o Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana, bem como garantir o acesso público a informações como o cadastro dos imóveis objeto de notificação para cumprimento da função social da propriedade e o relatório de monitoramento da aplicação dos instrumentos de política urbana. A emenda, ao estabelecer a obrigatoriedade de criação de metas e indicadores, com publicação anual de relatório e encaminhamento à Câmara Municipal, está em consonância com esses princípios, promovendo a transparência, o controle social e a eficiência na gestão da operação urbana. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para o monitoramento e avaliação da operação urbana.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 50/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz de monitoramento e avaliação para a operação urbana, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está

em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao instituir mecanismos de transparência e controle, a emenda confere maior legitimidade e eficiência à aplicação dos recursos públicos, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Emenda 51/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 51/2026, ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa administrativa em razão da ocupação irregular de imóveis na área de abrangência da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida cria um instrumento de penalidade que pode gerar receita para os cofres públicos, na medida em que as multas eventualmente aplicadas serão arrecadadas pelo Município. O texto original do projeto, em seu art. 18, prevê a aplicação das penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais, e o art. 19 prevê a aplicação de multa em caso de descumprimento do TCU, mas não estabelece uma hipótese específica de multa para ocupação irregular de imóveis na área da OUS. A emenda, ao tipificar essa conduta como passível de multa administrativa, confere maior efetividade à política de ordenamento territorial e de combate à ocupação irregular, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da aplicação de penalidades, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa, contribui para a eficácia da política urbana e para a proteção do patrimônio público, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 51/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 38 do Plano Diretor estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana. A emenda, ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa administrativa em razão da ocupação irregular de imóveis, está em consonância com esses princípios, conferindo efetividade à política de ordenamento territorial e de combate à ocupação irregular, em conformidade com a função social da propriedade. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma hipótese de penalidade administrativa.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 51/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A aplicação de multa administrativa em razão da ocupação irregular de imóveis não configura benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos

municipais. Trata-se de uma medida de polícia administrativa, que visa coibir a ocupação irregular de imóveis e garantir o cumprimento da ordem urbanística. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e as penalidades previstas na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa, a emenda confere maior efetividade à política de ordenamento territorial e de combate à ocupação irregular, garantindo que os benefícios concedidos pela operação urbana não sejam desvirtuados.

**Emenda 52/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 52/2026, ao estabelecer que a aplicação das hipóteses de dispensa ou exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá observar critérios objetivos e previamente definidos, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma norma procedimental que visa conferir maior previsibilidade e segurança jurídica ao processo de licenciamento, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de procedimentos administrativos para a aplicação do EIV, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao garantir critérios objetivos e previamente definidos, contribui para a segurança jurídica e para

a atração de investimentos na área da OUS, sem criar despesas adicionais.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 52/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere ao licenciamento urbanístico e à segurança jurídica. O art. 78 do Plano Diretor estabelece que o licenciamento de empreendimentos de impacto ou intervenção urbanística de impacto é sujeito à elaboração de EIV e aprovação pelo COMPUR. O art. 78, § 2º, do Plano Diretor estabelece que os empreendimentos ou intervenções urbanas sujeitos à elaboração de EIV são aqueles determinados por esta lei, bem como aqueles objeto de convocação pelo Compur em decorrência da necessidade de emprego de medidas mitigadoras para minimização de repercussões negativas identificadas. O art. 8º, inciso III, alínea "d", do projeto, por sua vez, prevê a dispensa do licenciamento urbanístico e da elaboração de EIV para novos empreendimentos e empreendimentos incentivados, quando se enquadrarem nas hipóteses dos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181, de 2019. A emenda, ao estabelecer que a aplicação das hipóteses de dispensa ou exigência de EIV deverá observar critérios objetivos e previamente definidos, está em consonância com o princípio da segurança jurídica e com a necessidade de garantir a previsibilidade dos processos de licenciamento. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação do EIV.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 52/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece normas procedimentais para a aplicação do EIV, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao estabelecer critérios objetivos para a dispensa ou exigência de EIV, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento, assegurando que as decisões sejam fundamentadas e não arbitrárias.

**Emenda 53/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 53/2026, ao estabelecer que a transferência e utilização da Unidade de Regeneração (UR) deverão observar critérios que assegurem a coerência com os objetivos da OUS, especialmente quanto à promoção da requalificação da área central, e ao autorizar o Poder Executivo a modular, limitar ou condicionar a utilização da UR fora do perímetro da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de governança e de aplicação de instrumento urbanístico, que visa garantir a efetividade da política pública e evitar distorções urbanísticas, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de

estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da aplicação de um instrumento urbanístico já existente, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao estabelecer critérios para a utilização da UR, contribui para a eficácia da política pública e para a segurança jurídica, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 53/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à aplicação dos instrumentos de política urbana e à justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 66 do Plano Diretor define a Operação Urbana Simplificada (OUS) como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. O art. 67 do Plano Diretor elenca como objetivos da OUS, dentre outros, a abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação, a implantação de empreendimentos de interesse social, a implantação de equipamentos públicos e a recuperação do patrimônio cultural. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A emenda, ao estabelecer que a transferência e utilização da UR devem observar a coerência com os objetivos da OUS e ao autorizar o Poder Executivo a modular, limitar ou condicionar a utilização da UR fora do perímetro da OUS, está em consonância com esses princípios, garantindo que os benefícios gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se

refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 53/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. A emenda, ao estabelecer critérios para a transferência e utilização da UR, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária. Ao estabelecer critérios para a utilização da UR, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de transferência do potencial construtivo e assegura que os benefícios gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos.

**Emenda 54/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 54/2026, ao estabelecer que novos tombamentos na área da OUS não poderão se valer exclusivamente de critérios arquitetônicos, exigindo a demonstração da relevância histórica do imóvel, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma norma procedimental que estabelece critérios para a decretação de tombamento, visando conferir maior segurança jurídica e objetividade ao processo de proteção do patrimônio cultural, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de critérios para o tombamento, e não da criação de renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 54/2026 deve ser analisada à luz do Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e da legislação federal de proteção do patrimônio cultural. O tombamento é o instrumento de reconhecimento e proteção do patrimônio cultural mais conhecido, podendo ser feito pela administração federal, estadual e municipal, e foi instituído pelo Decreto-Lei nº 25/1937 . O Decreto-Lei define o Patrimônio Cultural como um conjunto de bens cuja conservação é de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico. O Plano Diretor, em seu art. 23, estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. O art. 217, inciso I, do Plano

Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico". A emenda, ao estabelecer que novos tombamentos não poderão se valer exclusivamente de critérios arquitetônicos, exigindo a demonstração da relevância histórica do imóvel para a cidade, está em consonância com o Decreto-Lei nº 25/1937, que já prevê o valor artístico como um dos critérios para o tombamento, mas também exige que o bem seja de interesse público por sua vinculação a fatos memoráveis da história ou por seu valor arqueológico, etnográfico ou bibliográfico . A emenda, ao restringir o uso exclusivo de critérios arquitetônicos, busca alinhar o tombamento municipal aos critérios objetivos já previstos na legislação federal, conferindo maior segurança jurídica ao processo . A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 54/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece critérios para a decretação de tombamento, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos de política urbana sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural.

**Emenda 55/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 55/2026, ao estabelecer a retroatividade dos parâmetros, incentivos e benefícios relacionados ao retrofit para alcançar imóveis que iniciaram ou concluíram o processo de retrofit nos últimos 5 anos na área da OUS Bairros Centro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, desde que devidamente acompanhada da estimativa de impacto orçamentário-financeiro exigida pelo art. 14 da LRF. A medida, ao estender os benefícios a empreendimentos já realizados, pode implicar renúncia de receita, uma vez que os incentivos fiscais (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) serão aplicados retroativamente a imóveis que já concluíram ou iniciaram o retrofit antes da publicação da lei. Conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das condições previstas no art. 14 (demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária ou estar acompanhada de medidas de compensação). A emenda, ao estender benefícios a empreendimentos já realizados, amplia o universo de beneficiários, o que pode representar renúncia de receita adicional não prevista no texto original. Contudo, a medida pode ser justificada pelo estímulo à requalificação urbana, desde que a renúncia seja devidamente compensada ou considerada nas estimativas de receita, conforme exige a LRF.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 55/2026, ao estabelecer a retroatividade dos benefícios do retrofit, deve ser analisada à luz do Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como objetivo da OUS Bairros do Centro a modernização e requalificação do parque imobiliário existente, por meio do

incentivo ao retrofit, à reconversão e à substituição (inciso VII). O art. 2°, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como objetivo o fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural, por meio de incentivos ao restauro e à preservação de bens imóveis. A emenda, ao estender os benefícios do retrofit a imóveis que já realizaram ou iniciaram o processo nos últimos 5 anos, está em consonância com esses objetivos, incentivando a requalificação urbana e a modernização do parque imobiliário existente. A medida reconhece que empreendimentos já realizados contribuíram para os objetivos da política urbana e merecem ser contemplados com os incentivos, conferindo maior equidade e estímulo à continuidade dessas práticas. A retroatividade, no entanto, deve ser analisada com cautela, pois pode gerar expectativas de direito e impactos financeiros não previstos. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), desde que os impactos fiscais sejam devidamente considerados.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 55/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, desde que respeitado o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), que exige que a concessão de benefícios fiscais seja expressamente prevista em lei. A emenda, ao estender retroativamente os benefícios fiscais previstos no projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) a imóveis que já realizaram retrofit, está prevendo essa extensão em lei, o que atende ao princípio da legalidade. A retroatividade de benefícios fiscais, embora excepcional, é admitida no ordenamento jurídico, desde que observados os princípios da segurança jurídica e da proteção à confiança. A medida deve ser analisada com cautela, pois a concessão de benefícios fiscais retroativos pode gerar impactos na arrecadação municipal e na gestão tributária, exigindo a devida estimativa de impacto orçamentário-financeiro, conforme o art. 14 da LRF. A emenda, ao estender os benefícios a empreendimentos já

realizados, amplia o universo de beneficiários, o que pode representar renúncia de receita adicional.

**Emenda 56/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 56/2026, ao estabelecer que a aplicação das normas de desempenho previstas na ABNT NBR 15575 em projetos de requalificação, retrofit ou mudança de uso de edificações existentes deverá observar as limitações técnicas, estruturais e construtivas do imóvel preexistente, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma flexibilização técnica e normativa destinada a viabilizar a requalificação de edificações existentes, reconhecendo que a aplicação rigorosa das normas de desempenho pode inviabilizar intervenções em imóveis antigos, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece o art. 14 da LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de parâmetro técnico e normativo para edificações existentes, e não de benefício fiscal. Ao permitir atendimento adaptado e proporcional aos requisitos de desempenho, contribui para a viabilidade econômica dos projetos de requalificação e para a preservação do parque imobiliário existente, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 56/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009). O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como objetivos da OUS Bairros do Centro a modernização

e requalificação do parque imobiliário existente, por meio do incentivo ao retrofit, à reconversão e à substituição (inciso VII), e a qualificação urbanística, por meio da promoção ao aproveitamento da infraestrutura existente e ao adensamento construtivo e populacional (inciso VI). O art. 2º do Código de Edificações estabelece que os parâmetros técnicos devem assegurar às edificações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade. A emenda, ao permitir que a aplicação das normas de desempenho observe as limitações técnicas, estruturais e construtivas do imóvel preexistente, está em consonância com esses princípios, conciliando a necessidade de requalificação urbana com a viabilidade técnica e econômica das intervenções em edificações antigas. A medida reconhece que a aplicação rigorosa das normas de desempenho, concebidas para edificações novas, pode inviabilizar a requalificação de imóveis existentes, comprometendo os objetivos da operação urbana. Ao permitir o atendimento adaptado e proporcional, a emenda garante a melhoria progressiva das condições de habitabilidade, sem inviabilizar economicamente os projetos. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios técnicos para a aplicação das normas de desempenho.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 56/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição técnica para a requalificação de edificações existentes, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade

de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana.

**Emenda 57/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 57/2026, ao admitir a possibilidade de instalação de área permeável sobre a laje do imóvel na área da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma flexibilização de parâmetro urbanístico (taxa de permeabilidade), que visa viabilizar a requalificação de imóveis em áreas consolidadas, especialmente aqueles com limitações para implantação de área permeável no solo. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico, e não de benefício fiscal. A medida, ao admitir a área permeável sobre laje, contribui para a requalificação urbana e para a sustentabilidade ambiental, sem onerar os cofres públicos. As áreas permeáveis sobre laje, quando devidamente vegetadas, podem contribuir para a drenagem urbana, a redução do efeito de ilhas de calor e a melhoria da qualidade ambiental, em conformidade com os princípios de sustentabilidade.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 57/2026 deve ser analisada à luz do Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e do Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009). O art. 30, inciso IX, do Plano Diretor estabelece como

princípio das ações de qualificação do espaço público a priorização da utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana. O Código de Edificações, em seu art. 2º, estabelece que os parâmetros técnicos devem assegurar às edificações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade. A área permeável, como componente do projeto de edificação, visa garantir a infiltração da água no solo, contribuindo para a drenagem urbana e a recarga dos aquíferos. A emenda, ao admitir a instalação de área permeável sobre a laje do imóvel, reconhece que, em áreas altamente consolidadas como a OUS Bairros do Centro, a exigência de área permeável no solo pode inviabilizar a requalificação de imóveis. A medida, ao permitir a instalação sobre laje, desde que vegetada e arborizada, está em consonância com o princípio da sustentabilidade ambiental e com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso V) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de parâmetros urbanísticos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 57/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a aplicação de parâmetros de permeabilidade, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios

previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana.

**Emenda 58/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 58/2026, ao permitir que obras abandonadas ou inacabadas na região da OUS sejam concluídas conforme o último projeto válido apresentado, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, desde que observadas as condições estabelecidas e a devida regularização urbanística e edilícia. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma flexibilização urbanística e edilícia destinada a viabilizar a conclusão de obras abandonadas, contribuindo para a requalificação urbana e a redução de imóveis ociosos, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico, e não de benefício fiscal. A medida, ao permitir a conclusão de obras abandonadas conforme o último projeto válido, contribui para a requalificação urbana e para a redução de passivos urbanísticos, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 58/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como objetivos da OUS Bairros do Centro a modernização e requalificação do parque imobiliário existente, por meio do incentivo ao retrofit, à reconversão e à substituição

(inciso VII), e a reocupação qualificada da área central do Município e bairros adjacentes (inciso VIII). O art. 2°, inciso III, do projeto prevê, entre os empreendimentos incentivados, a finalização ou substituição de obras abandonadas, conforme regulamento. A emenda, ao permitir a conclusão de obras abandonadas conforme o último projeto válido apresentado, está em consonância com esses objetivos, viabilizando a requalificação de imóveis que, de outra forma, permaneceriam ociosos e degradados. A possibilidade de considerar o registro da incorporação em casos excepcionais, mediante justificativa do Poder Executivo, confere flexibilidade e segurança jurídica ao processo, sem comprometer os princípios urbanísticos. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a conclusão de obras abandonadas.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 58/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma condição urbanística para a conclusão de obras abandonadas, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana.

**Emenda 59/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 59/2026, ao estabelecer expressamente que será admitido o retrofit de imóveis para uso comercial ou residencial na área da OUS Bairros do Centro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. O texto original do projeto, em seu art. 1º, § 3º, inciso I, já prevê o retrofit como uma das hipóteses de empreendimento incentivado, sem, contudo, especificar expressamente os usos permitidos (comercial ou residencial). A emenda, ao explicitar que o retrofit é admitido para uso comercial ou residencial, confere maior segurança jurídica e clareza ao projeto, sem ampliar o escopo dos benefícios já previstos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da explicitação de usos permitidos para o retrofit, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao esclarecer os usos admitidos, contribui para a segurança jurídica e para a atração de investimentos na região, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 59/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como objetivos da OUS Bairros do Centro a modernização e requalificação do parque imobiliário existente, por meio do incentivo ao retrofit, à reconversão e à substituição (inciso VII), e a reocupação qualificada da área central do Município e bairros adjacentes, promovendo a diversificação de usos, a ampliação da oferta de moradia e a reativação econômica do território (inciso VIII). O art. 2º, § 3º, inciso I, do projeto já prevê o retrofit como empreendimento incentivado, mas não especifica os usos. A emenda, ao estabelecer que o retrofit é

admitido para uso comercial ou residencial, está em consonância com esses objetivos, promovendo a diversificação de usos e a reativação econômica da região. A medida está alinhada com o art. 220 do Plano Diretor, que estabelece que no setor Hipercentro deve ser incentivada a ampliação da oferta de moradias, com o objetivo de estimular a vivacidade da área em todos os períodos do dia, e ampliar o acesso a comércio, serviços e equipamentos existentes. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas esclarece os usos permitidos para o retrofit.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 59/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece a admissibilidade do retrofit para uso comercial ou residencial, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana.

**Emenda 60/2026.** Autoria: Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 60/2026, ao determinar que o Poder Executivo providenciará a regularização de todas as frações de terreno parcelado incluídas na área da OUS Bairros Centro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo

para o Município. Pelo contrário, a medida estabelece uma obrigação de regularização fundiária, que pode gerar receitas para o Município, na medida em que a regularização de parcelamentos pode envolver o pagamento de taxas, preços públicos e outros ônus urbanísticos. A presente emenda não se enquadra na hipótese do art. 14 da LRF, pois não trata da concessão de benefícios tributários, mas sim da regularização de parcelamentos do solo. A medida, ao promover a regularização fundiária, contribui para a ordenação do território, a segurança jurídica e a valorização imobiliária da região, sem criar renúncia de receita. A regularização de frações de terreno parcelado é uma ação de política urbana que visa à regularização de assentamentos informais ou irregulares, promovendo a integração urbana e a melhoria das condições de habitabilidade.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 60/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à regularização fundiária e à função social da propriedade. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 67 do Plano Diretor elenca como objetivo da OUS a regularização de parcelamentos, edificações e usos (inciso VII). O art. 116 do Plano Diretor estabelece que o parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, em conformidade com a legislação federal. O art. 9º do projeto, por sua vez, prevê que o Executivo poderá promover a regularização fundiária simplificada do parcelamento do solo na Subárea 1B, mediante requerimento, nos termos do regulamento. A emenda, ao determinar que o Poder Executivo providenciará a regularização de todas as frações de terreno parcelado incluídas na área da OUS, está em consonância com esses princípios e com os objetivos da operação urbana, promovendo a

regularização fundiária e a integração urbana. A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a regularização fundiária.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 60/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma obrigação de regularização fundiária, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à regularização fundiária.

**Emenda 61/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 61/2026, ao determinar que a lei torna sem efeito todas as indicações para tombamento dos últimos 20 anos na área de abrangência da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, mas pode gerar impacto fiscal indireto ao afetar a arrecadação futura de tributos relacionados à valorização imobiliária. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação de forma direta. Contudo, a anulação de indicações para tombamento pode facilitar a realização de empreendimentos imobiliários, potencialmente

aumentando a arrecadação de tributos como IPTU e ITBI no futuro. Por outro lado, a supressão de proteções culturais pode resultar em perda de patrimônio histórico e arquitetônico, com impactos indiretos na qualidade de vida e na identidade cultural da região. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica diretamente à presente emenda, uma vez que ela trata de indicações para tombamento, e não de benefício fiscal. Contudo, a supressão de indicações para tombamento pode ter impacto indireto na arrecadação tributária, ao alterar as condições de valorização imobiliária e a dinâmica do mercado imobiliário na região.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 61/2026 apresenta significativa incompatibilidade com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 2º, inciso IV, do projeto estabelece como objetivo da OUS Bairros do Centro o fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural, por meio de incentivos ao restauro e à preservação de bens imóveis. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. O art. 217, inciso I, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico". A emenda, ao tornar sem efeito todas as indicações para tombamento dos últimos 20 anos, desconsidera o esforço de proteção do patrimônio cultural acumulado ao longo de duas décadas e pode comprometer a preservação de bens culturais relevantes, em desacordo com os princípios do Plano Diretor e com os objetivos da

OUS. A medida, ao invés de fortalecer a política de proteção ao patrimônio cultural, a enfraquece, podendo resultar na perda de imóveis de valor histórico e arquitetônico para a cidade. A emenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor, instrumento fundamental da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 61/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda trata de indicações para tombamento, matéria de direito urbanístico e de preservação cultural, e não de direito tributário. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a supressão de indicações para tombamento pode ter impactos na arrecadação tributária futura, ao alterar as condições de valorização imobiliária e a dinâmica do mercado imobiliário na região, sem que isso configure violação direta às normas tributárias.

**Emenda 62/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 62/2026, ao suprimir o parágrafo único do art. 18 do projeto, elimina a penalidade prevista para a não comunicação do término de obra no prazo de 48 meses, que ensejava a cobrança de 50% do valor do metro quadrado de terreno apurado para fins de ITBI para cada metro quadrado de potencial construtivo gerado. A supressão dessa penalidade implica redução de receita potencial para o Município, uma vez que a cobrança prevista no texto original constituía uma fonte de arrecadação em caso de descumprimento dos

prazos estabelecidos. Conforme consta da justificativa apresentada pelo Poder Executivo, a estimativa de impacto financeiro da proposta considerou a arrecadação de ISSQN como compensação para a renúncia de receita, mas a supressão de penalidades pode comprometer a efetividade do controle urbanístico e a arrecadação de recursos. A medida está em consonância com o disposto no art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, ao suprimir uma penalidade, a emenda reduz a receita potencial do Município, o que deve ser considerado na análise do impacto financeiro. A supressão da penalidade pode desestimular o cumprimento dos prazos estabelecidos, comprometendo a efetividade da política urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 62/2026, ao suprimir o parágrafo único do art. 18, elimina a penalidade específica para a não comunicação do término de obra no prazo de 48 meses, que constituía um instrumento de garantia do cumprimento dos prazos estabelecidos na lei. O texto original do art. 18 previa a aplicação das penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais, e o parágrafo único estabelecia uma penalidade específica para a não comunicação do término de obra. A supressão desse parágrafo reduz a efetividade do controle urbanístico e pode comprometer o cumprimento dos prazos para a conclusão das obras, que são condições para a fruição dos benefícios fiscais previstos no projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI). A medida, portanto, enfraquece os mecanismos de controle e fiscalização da operação urbana, podendo comprometer o alcance dos objetivos previstos no art. 2° do projeto, especialmente no que se refere à modernização e requalificação do parque imobiliário existente (inciso VII) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias

(LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, mas reduz a efetividade dos instrumentos de controle urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 62/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que a penalidade suprimida não constitui tributo, mas sim uma sanção administrativa pela não comunicação do término de obra. A cobrança prevista no parágrafo único do art. 18 era uma penalidade pecuniária, que não se confunde com tributo, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional. A supressão dessa penalidade, portanto, não afeta a base de cálculo ou as alíquotas dos tributos municipais, tampouco interfere na concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal). Contudo, a supressão da penalidade pode reduzir a efetividade do controle urbanístico e a arrecadação de recursos para o Município, sem que isso configure violação direta às normas tributárias.

**Emenda 63/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 63/2026, ao instituir a obrigatoriedade de procedimento integrado de análise para empreendimentos abrangidos pela OUS, envolvendo os órgãos responsáveis pelo licenciamento urbanístico e pelo patrimônio cultural, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma norma procedimental que visa conferir maior celeridade, integração institucional e segurança jurídica ao processo de licenciamento, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto

orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de procedimentos administrativos para o licenciamento, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao estabelecer um checklist único e parâmetros orientativos, contribui para a eficiência da gestão pública, para a redução de retrabalho e para a segurança jurídica dos empreendimentos, sem criar despesas adicionais.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 63/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à eficiência administrativa, à integração institucional e à segurança jurídica no licenciamento urbanístico. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. O art. 339 do Plano Diretor estabelece que o licenciamento de obras de parcelamento do solo ou de edificação é condicionado ao atendimento às normas previstas na lei. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. A emenda, ao instituir um procedimento integrado de análise envolvendo os órgãos responsáveis pelo licenciamento urbanístico e pelo patrimônio cultural, está em consonância com esses princípios, promovendo a integração institucional e a celeridade dos processos de licenciamento, sem comprometer a análise técnica e a preservação do patrimônio cultural. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma

vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos administrativos para o licenciamento dos empreendimentos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 63/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece normas procedimentais para o licenciamento de empreendimentos, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural. Ao estabelecer um procedimento integrado de análise, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento, assegurando que os empreendimentos sejam analisados de forma célere e com a devida integração entre os órgãos competentes.

**Emenda 64/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 64/2026, ao estabelecer diretrizes de mobilidade urbana e logística para a implementação da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de planejamento urbano e logístico, que visa mitigar impactos no sistema viário e garantir a fluidez do tráfego na área central, sem onerar os cofres públicos.

As regras específicas previstas no §1º (horários diferenciados para carga e descarga, realização de obras em períodos de menor impacto, coleta de resíduos em horários alternativos, restrição à circulação de veículos de grande porte) são medidas administrativas e operacionais que não geram renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de diretrizes de mobilidade e logística, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao estabelecer regras para a gestão do tráfego e da logística urbana, contribui para a eficiência da operação urbana e para a qualidade de vida da população, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 64/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU). O art. 2º do projeto estabelece como objetivo da OUS Bairros do Centro a melhoria no sistema de circulação e na mobilidade urbana (inciso I) e a sustentabilidade ambiental (inciso V). O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípios da PMMU a sustentabilidade ambiental nos deslocamentos urbanos, a equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo e a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados. O art. 26 estabelece como diretriz a criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel. A emenda, ao estabelecer diretrizes de mobilidade urbana e logística, com vistas a mitigar impactos no sistema viário e garantir a fluidez do tráfego na área central, está em consonância com esses princípios, promovendo a integração entre a operação urbana e a política de mobilidade. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do

projeto, especialmente no que se refere à melhoria no sistema de circulação e na mobilidade urbana (inciso I) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece diretrizes para a implementação da operação urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 64/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece diretrizes de mobilidade e logística, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à mobilidade urbana. Ao estabelecer diretrizes para a gestão do tráfego e da logística, a emenda confere maior segurança jurídica e eficiência à implementação da operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Emenda 65/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 65/2026, ao estabelecer diretrizes de qualificação urbana, segurança e integração com o espaço público para os projetos arquitetônicos de empreendimentos abrangidos pela OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz

a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de qualificação arquitetônica e urbanística, que visa promover ambientes urbanos mais seguros e dinâmicos, sem onerar os cofres públicos. As exigências previstas nos §§1º e 2º (recuo técnico interno para acesso de veículos, fachadas ativas, transparência visual e interação com o passeio) são condicionantes urbanísticas e arquitetônicas que não geram renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de diretrizes de qualificação urbana, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao estabelecer parâmetros para a qualificação dos projetos arquitetônicos, contribui para a melhoria da qualidade urbana e para a segurança dos espaços públicos, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 65/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação do espaço público, à segurança urbana e à integração entre edificações e espaço público. O art. 29 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. O art. 30 estabelece como princípios a potencialização da apropriação do espaço público pela população, a priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte, e a criação e ampliação de áreas verdes e espaços públicos em geral. O art. 217, inciso IX, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "configurar e qualificar os espaços públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão". A emenda, ao estabelecer diretrizes como recuo técnico interno para acesso de veículos,

fachadas ativas, transparência visual e interação com o passeio, está em consonância com esses princípios, promovendo a integração entre edificações e espaço público, a vigilância natural e a ativação do espaço público. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece diretrizes para a qualificação dos projetos arquitetônicos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 65/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece diretrizes de qualificação arquitetônica e urbanística, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao estabelecer diretrizes para a qualificação dos projetos arquitetônicos, a emenda confere maior segurança jurídica e qualidade urbanística à implementação da operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Emenda 66/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 66/2026, ao acrescentar novos incisos ao art. 2º do projeto, estabelece objetivos para a OUS Bairros do Centro relacionados à salvaguarda e fomento de espaços culturais independentes e à mitigação dos efeitos da gentrificação. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de diretrizes de política cultural e urbana, que orientam a implementação da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece diretrizes para a atuação do Poder Público, e não a criação de renúncia de receita. A medida, ao promover a salvaguarda de espaços culturais e a mitigação da gentrificação, contribui para a preservação da identidade cultural da região e para a justiça social, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 66/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural imaterial, à qualificação do espaço público e à mitigação da gentrificação. O art. 23 do Plano Diretor estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. O art. 30, inciso II, do Plano Diretor estabelece como princípio das ações de qualificação do espaço público a valorização do patrimônio cultural material e imaterial local. O art. 31 do Plano Diretor

estabelece que as ações de qualificação do espaço público devem estar associadas a medidas de caráter social, cultural, ambiental, econômico e jurídico, de forma a garantir a extensão da qualificação do espaço urbano a aspectos que superem o mero incremento da qualidade da estrutura física local, bem como evitar a ocorrência de processos de gentrificação do espaço. A emenda, ao estabelecer como objetivos da OUS a salvaguarda de espaços culturais independentes e a mitigação da gentrificação, está em consonância com esses princípios, promovendo a valorização do patrimônio cultural imaterial e a permanência da população tradicional na região. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece diretrizes para a implementação da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 66/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece diretrizes para a implementação da política urbana e cultural, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural. Ao promover a salvaguarda de espaços culturais e a

mitigação da gentrificação, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana, assegurando que os benefícios concedidos não resultem em prejuízo para a população tradicional da região.

**Emenda 67/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos.

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 67/2026, ao estabelecer que a dispensa de licenciamento e de elaboração de EIV não se aplica a empreendimentos que impactem territórios tradicionais, e ao exigir a realização de Consulta Prévia, Livre e Informada, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma norma procedimental que visa garantir a proteção de territórios tradicionais e o cumprimento da Convenção nº 169 da OIT, sem onerar os cofres públicos. A exigência de Consulta Prévia, Livre e Informada é uma obrigação decorrente da Convenção nº 169 da OIT, da qual o Brasil é signatário, e que já vincula o Poder Público, independentemente da previsão na lei. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata de procedimentos de licenciamento e consulta, e não da criação de renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 67/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à proteção dos povos e comunidades tradicionais. O art. 23, § 2º, do Plano Diretor estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades

tradicionais que nele habitam, entendidos como os grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e que utilizam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica. O art. 23, § 3º, do Plano Diretor estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. O art. 8º, inciso III, alínea "d", do projeto, por sua vez, prevê a dispensa do licenciamento urbanístico e da elaboração de EIV para novos empreendimentos e empreendimentos incentivados, quando se enquadrarem nas hipóteses dos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181, de 2019. A emenda, ao estabelecer que essa dispensa não se aplica a empreendimentos que impactem territórios tradicionais, e ao exigir a realização de Consulta Prévia, Livre e Informada, está em consonância com esses princípios, garantindo a proteção dos povos e comunidades tradicionais e o cumprimento da Convenção nº 169 da OIT. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos para o licenciamento de empreendimentos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 67/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece normas procedimentais para o licenciamento de empreendimentos e para a consulta a povos e comunidades tradicionais, sem criar qualquer renúncia de receita.

A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à proteção dos povos e comunidades tradicionais.

**Emenda 68/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 68/2026, ao acrescentar um representante de entidade representativa dos povos e comunidades tradicionais ao Comitê Gestor da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de participação social e de composição de órgão colegiado, que visa garantir a representação de povos e comunidades tradicionais no processo decisório da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. O texto original do art. 4º, § 2º, do projeto previa a composição do Comitê Gestor apenas com representantes do Poder Público (SMPU, SMFA, SMGO, SMDE, SMMA, SMC e PGM). A emenda, ao incluir um representante de povos e comunidades tradicionais, estabelece uma diretriz de gestão democrática e participativa, sem criar novas obrigações financeiras para o Poder Público. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da composição de um órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao assegurar a participação de povos e comunidades tradicionais, contribui para a

legitimidade e a transparência da operação urbana, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 68/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à proteção dos povos e comunidades tradicionais. O art. 2º, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a gestão democrática, por meio da participação da sociedade civil e de outros agentes da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 23, § 2º, do Plano Diretor estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam. O art. 23, § 3º, do Plano Diretor estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. A emenda, ao assegurar a participação de um representante de entidade representativa dos povos e comunidades tradicionais no Comitê Gestor, está em consonância com esses princípios, promovendo a participação social e o controle democrático da operação urbana, especialmente nos processos decisórios que possam impactar seus territórios e modos de vida. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 68/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz de participação social para o Comitê Gestor, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao assegurar a participação de povos e comunidades tradicionais no Comitê Gestor, a emenda confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que os interesses dessas populações sejam considerados na implementação da operação urbana.

**Emenda 69/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 69/2026, ao acrescentar um representante do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) ao Comitê Gestor da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de participação institucional e de composição de órgão colegiado, que visa garantir a representação do COMPUR, órgão consultivo e deliberativo da política urbana municipal, no processo decisório da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. O texto original do art. 4°, § 2°, do projeto previa a composição do Comitê Gestor com representantes do Poder Público (SMPU, SMFA, SMGO, SMDE, SMMA,

SMC e PGM), sem prever a participação do COMPUR. A emenda, ao incluir um representante do COMPUR, estabelece uma diretriz de integração institucional e de participação de um órgão colegiado com ampla representação social, sem criar novas obrigações financeiras para o Poder Público. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da composição de um órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao assegurar a participação do COMPUR, contribui para a legitimidade e a transparência da operação urbana, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 69/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à integração institucional. O art. 2º, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana a gestão democrática, por meio da participação da sociedade civil e de outros agentes da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 78 do Plano Diretor estabelece que o licenciamento de empreendimentos de impacto é sujeito à elaboração de EIV e aprovação pelo COMPUR. O art. 68, inciso IV, do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação. A emenda, ao assegurar a participação de um representante do COMPUR no Comitê Gestor, está em consonância com esses princípios, promovendo a integração entre o Comitê Gestor da OUS e o COMPUR, órgão com competência para deliberar sobre questões de política urbana no Município. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente

no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 69/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz de participação institucional para o Comitê Gestor, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao assegurar a participação do COMPUR no Comitê Gestor, a emenda confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que as decisões do Comitê Gestor estejam alinhadas com as diretrizes da política urbana municipal.

**Emenda 70/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 70/2026, ao instituir o Fator de Sustentabilidade Urbana (FSU), introduz um mecanismo de bonificação urbanística que permite um acréscimo de até 0,2 (zero vírgula dois) ao Fator de Regeneração para empreendimentos que adotarem soluções ambientais sustentáveis. Este acréscimo não configura, por si só, a criação

de um novo benefício fiscal, mas sim um incentivo de natureza urbanística, pois potencializa a geração de potencial construtivo adicional por meio das Unidades de Regeneração (URs), instrumento já previsto no art. 3º do texto original. Conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois não concede isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, como os previstos nos arts. 14 a 17 do projeto original (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI). A outorga de potencial construtivo adicional, por meio do FSU, não reduz a arrecadação tributária do Município, apenas flexibiliza parâmetros urbanísticos para empreendimentos que atendam a critérios ambientais mais rigorosos. Portanto, a emenda não implica renúncia de receita, tampouco gera impacto orçamentário-financeiro negativo. Pelo contrário, ao estimular a adoção de soluções ambientais, a medida pode contribuir para a valorização imobiliária e o aumento da base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI no futuro.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 70/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental e à resiliência climática. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, inciso VIII, a sustentabilidade ambiental como princípio geral da política urbana. Ademais, o art. 30, inciso IX, prioriza a utilização de soluções sustentáveis, como pavimentos permeáveis, para contribuir com a drenagem urbana, enquanto o inciso X incentiva a adoção de praças e áreas verdes. A emenda está em plena consonância com esses princípios, ao incentivar a implantação de infraestrutura verde, jardins de chuva, telhados verdes e outras soluções baseadas na natureza (inciso I do §2º), além de estratégias

de eficiência energética e hídrica (inciso III). A medida também se alinha com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° do projeto, particularmente com o inciso V, que visa a sustentabilidade ambiental por meio do direcionamento da atividade imobiliária para a área central, e com o inciso VI, que busca a qualificação urbanística por meio do adensamento construtivo de forma compatível com a infraestrutura. A criação do FSU não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento. Trata-se, isto sim, de um aprimoramento dos instrumentos de política urbana, incentivando práticas que reduzem o impacto ambiental e aumentam a resiliência da área central, o que está em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano do Município.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 70/2026 está em conformidade com as normas do direito tributário municipal. O Fator de Sustentabilidade Urbana (FSU) é um instrumento de política urbana, não se confundindo com um benefício tributário. A emenda não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O acréscimo ao Fator de Regeneração é um mecanismo de outorga de potencial construtivo adicional, que está intimamente ligado à geração de Unidades de Regeneração (URs) prevista no art. 3° do projeto. A UR é um instrumento de compensação urbanística, que não configura tributo, mas sim um ativo que pode ser transferido e comercializado. A medida, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), pois não institui ou majora tributo. Ao condicionar a aplicação do FSU à comprovação técnica e à definição de critérios objetivos em regulamento (§§ 4° e 5°), a emenda observa os princípios da segurança jurídica e da transparência na gestão dos instrumentos urbanísticos, sem criar qualquer renúncia de receita ou oneração indevida ao contribuinte.

**Emenda 71/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 71/2026, ao acrescentar um representante do Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial (COMPIR) ao Comitê Gestor da OUS Bairros do Centro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma alteração na composição de órgão colegiado já previsto no texto original do art. 4º, que atualmente é composto exclusivamente por representantes do Poder Público (SMPU, SMFA, SMGO, SMDE, SMMA, SMC e PGM). A emenda, ao incluir um representante do COMPIR, estabelece uma diretriz de participação institucional e de integração entre as políticas de promoção da igualdade racial e a política urbana, sem criar novas obrigações financeiras para o Poder Público. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela trata da composição de um órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao assegurar a participação do COMPIR, contribui para a legitimidade, a transparência e a representatividade da operação urbana, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 71/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana, à função social da propriedade e à promoção da igualdade. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, inciso IV, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da

sociedade civil e de outros agentes da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 2º, inciso I, consagra a função social da propriedade, que deve ser utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental. O art. 23, § 2º, do Plano Diretor estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam, entendidos como os grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social. O art. 23, § 3º, estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. A emenda, ao assegurar a participação de um representante do COMPIR no Comitê Gestor, está em consonância com esses princípios, promovendo a integração entre a política urbana e as políticas de promoção da igualdade racial. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), uma vez que a inclusão social e a proteção de grupos vulneráveis são elementos essenciais para a construção de uma cidade mais justa e acessível. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 71/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz de participação institucional para o Comitê Gestor, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio

da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao assegurar a participação do COMPIR no Comitê Gestor, a emenda confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que as demandas e os interesses relacionados à promoção da igualdade racial sejam considerados na implementação da operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Emenda 72/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 72/2026, ao vedar a aplicação de instrumentos de política urbana como parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e desapropriação urbanística sobre territórios ocupados por comunidades tradicionais, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata da restrição de aplicação de instrumentos urbanísticos, e não da criação de benefícios fiscais. A vedação de desapropriação urbanística, por exemplo, não representa renúncia de receita, pois a desapropriação, quando ocorre, implica desembolso financeiro do Município para pagamento de indenização. Ao vedar sua aplicação sobre territórios tradicionais, a emenda evita potenciais despesas com indenizações e processos judiciais,

contribuindo para a segurança jurídica e a estabilidade social, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 72/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O Plano Diretor estabelece, em seu art. 23, que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural. O § 2º do art. 23 estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam, entendidos como os grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social. O § 3º do mesmo artigo estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. A emenda, ao vedar a aplicação de instrumentos urbanísticos que poderiam resultar na remoção forçada dessas comunidades, está em plena consonância com esses princípios, promovendo a proteção do patrimônio cultural imaterial e a garantia de permanência das populações tradicionais. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 72/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão

de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma vedação à aplicação de instrumentos de política urbana, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à proteção do patrimônio cultural. Ao vedar a aplicação de instrumentos que poderiam resultar na remoção de comunidades tradicionais, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana, assegurando que os benefícios concedidos não resultem em prejuízo para a população tradicional da região.

**Emenda 73/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 73/2026, ao autorizar o Poder Executivo a instituir mecanismos de incentivo à implantação, adaptação e certificação de empreendimentos hoteleiros acessíveis, não implica, por si só, renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Isso porque a emenda possui caráter autorizativo, conferindo discricionariedade ao Executivo para, mediante regulamentação, definir os incentivos concretos, que poderão incluir medidas de natureza urbanística, administrativa ou fiscal, nos termos da legislação vigente (§3°). O texto original do projeto já prevê um conjunto de benefícios fiscais nos arts. 14 a 17 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) e benefícios urbanísticos nos arts. 8° a 13, direcionados aos empreendimentos incentivados previstos no Anexo III, que não abrangem especificamente os empreendimentos hoteleiros. A emenda,

ao possibilitar a extensão ou criação de novos incentivos para esse setor, amplia o universo de potenciais beneficiários, o que poderá implicar renúncia de receita futura. Contudo, conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e atender às condições do art. 14. A emenda, ao condicionar a efetivação dos incentivos à regulamentação posterior, transfere para o momento da regulamentação a necessidade de observância desses requisitos, desde que os incentivos venham a ser implementados. A medida, portanto, não gera impacto imediato, mas deverá ser acompanhada das devidas estimativas caso os incentivos fiscais sejam efetivamente instituídos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 73/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de mobilidade urbana, à acessibilidade universal e ao desenvolvimento econômico. O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípio da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. O art. 29 estabelece que as ações de qualificação do espaço público devem garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência. O art. 217, inciso IX, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "configurar e qualificar os espaços públicos sob princípios de acessibilidade universal e inclusão". Além disso, o Município de Belo Horizonte conta com legislação específica sobre inclusão da pessoa com deficiência, como a Lei Municipal de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 11.416/22). A emenda, ao incentivar a implantação e adaptação de empreendimentos hoteleiros acessíveis, está em consonância com esses princípios, promovendo a inclusão social e a acessibilidade

universal. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), uma vez que o fortalecimento da atividade turística na região central contribui para a dinamização econômica e a reativação do território. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 73/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, desde que os incentivos fiscais que venham a ser instituídos observem o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), que exige que a concessão de benefícios fiscais seja expressamente prevista em lei. A emenda, ao autorizar o Executivo a instituir mecanismos de incentivo que poderão incluir medidas de natureza fiscal (§3°), estabelece uma autorização legislativa para a futura concessão de benefícios, que deverão ser detalhados em regulamento e, se envolverem renúncia de receita, deverão observar o disposto no art. 14 da LRF. A medida não afeta os benefícios fiscais já previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária, pois não institui diretamente tributo ou benefício fiscal, mas confere ao Executivo a prerrogativa de fazê-lo mediante regulamentação, observado o devido processo legislativo e as exigências legais.

**Emenda 74/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 74/2026, ao acrescentar novo inciso ao art. 2º do projeto, estabelece um objetivo para a OUS Bairros do Centro relacionado à salvaguarda, proteção e garantia de permanência dos quilombos urbanos, comunidades de terreiro e demais povos e comunidades tradicionais. A medida não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. O texto original do art. 2º já prevê, em seu inciso IV, o fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural, por meio de incentivos ao restauro e à preservação de bens imóveis. A emenda, ao especificar a proteção de quilombos urbanos e comunidades tradicionais, detalha e aprofunda esse objetivo, sem criar qualquer renúncia fiscal. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente emenda, uma vez que ela estabelece uma diretriz para a atuação do Poder Público, e não a criação de renúncia de receita. A medida, ao promover a proteção e garantia de permanência dessas comunidades, contribui para a preservação do patrimônio cultural imaterial e para a justiça social, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 74/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 23, § 2º, do Plano Diretor estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam, entendidos como os grupos culturalmente diferenciados e

que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e que utilizam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, fazendo uso de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição. O art. 23, § 3º, estabelece que, para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem os povos e comunidades tradicionais, devem ser garantidas a informação e a participação. A emenda, ao estabelecer como objetivo da OUS a salvaguarda, proteção e garantia de permanência dos quilombos urbanos, comunidades de terreiro e demais povos e comunidades tradicionais, está em plena consonância com esses princípios, promovendo a proteção do patrimônio cultural imaterial e o respeito às práticas tradicionais. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII), uma vez que a permanência das comunidades tradicionais contribui para a preservação das ambiências e modos de vida característicos da região. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 74/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da emenda estabelece uma diretriz para a implementação da política urbana, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija

previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à proteção do patrimônio cultural. Ao promover a salvaguarda e proteção dos quilombos urbanos e comunidades tradicionais, a emenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana, assegurando que os benefícios concedidos não resultem em prejuízo para a população tradicional da região.

**Emenda 75/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 75/2026, ao ampliar o rol de empreendimentos incentivados para incluir intervenções destinadas à requalificação, reocupação ou mudança de uso de imóveis edificados desocupados ou abandonados, bem como de lotes e terrenos não edificados ou subutilizados, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, desde que os benefícios concedidos observem as exigências da LRF. O texto original do art. 1º, § 3º, já prevê um rol de empreendimentos incentivados, incluindo retrofit, EHIS, finalização ou substituição de obras abandonadas, substituição de estacionamentos e de galpões, e edificações na Subárea 1B. A emenda, ao ampliar esse rol para abranger imóveis desocupados, abandonados ou subutilizados em geral, estende os benefícios urbanísticos e fiscais a um universo mais amplo de imóveis, o que poderá implicar renúncia de receita adicional, especialmente em relação aos benefícios fiscais previstos nos arts. 14 a 17 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI). Conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e atender às condições do art. 14. A emenda, ao utilizar o conceito de "poderão ser adotados os mesmos

parâmetros e incentivos" (§4°), condiciona a extensão dos benefícios à regulamentação, o que transfere para o momento da regulamentação a necessidade de observância dos requisitos fiscais. Contudo, a ampliação do escopo da lei pode representar um incremento na renúncia de receita, que deverá ser devidamente mensurada e compensada, conforme exige a LRF.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 75/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019). O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2°, como objetivos da OUS Bairros do Centro a modernização e requalificação do parque imobiliário existente, por meio do incentivo ao retrofit, à reconversão e à substituição, promovendo regularizações, atualização funcional, inovação tipológica e maior aderência às dinâmicas contemporâneas de uso e ocupação (inciso VII). O art. 2°, inciso VIII, prevê a reocupação qualificada da área central do Município e bairros adjacentes, promovendo a diversificação de usos, a ampliação da oferta de moradia e a reativação econômica do território. O art. 38 do Plano Diretor estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental. A emenda, ao incluir como empreendimentos incentivados as intervenções destinadas à requalificação, reocupação ou mudança de uso de imóveis desocupados, abandonados ou subutilizados, está em consonância com esses objetivos, promovendo o aproveitamento do estoque imobiliário ocioso, a redução de passivos urbanísticos e a dinamização econômica da região. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de

Diretrizes Orçamentárias (LDO), desde que os impactos fiscais sejam devidamente considerados.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 75/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, desde que os incentivos fiscais estendidos observem o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal). A emenda, ao equiparar as intervenções em imóveis desocupados, abandonados ou subutilizados aos empreendimentos de finalização ou substituição de obras abandonadas (§4°), estende a eles os mesmos parâmetros e incentivos, incluindo os benefícios fiscais previstos nos arts. 14 a 17 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI). Essa equiparação, porém, depende de regulamentação que estabeleça critérios para caracterização de imóvel abandonado ou subutilizado (§5°). A medida não interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais, mas amplia o universo de beneficiários dos incentivos fiscais. Para que a extensão dos benefícios seja válida, deverá observar o disposto no art. 14 da LRF, que exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro e medidas de compensação, se for o caso. A proposta, portanto, não viola diretamente o princípio da legalidade tributária, mas a efetiva concessão dos benefícios fiscais dependerá de regulamentação que atenda aos requisitos legais.

**Emenda 76/2026.** Autoria: Ver. Uner Augusto, Pablo Almeida, Sargento Jalyson, Vile Santos

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 76/2026, ao ampliar a área de abrangência da OUS para incluir o bairro Concórdia em toda sua extensão territorial, não implica, por si só, renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro imediato, mas pode gerar impacto fiscal indireto ao expandir o universo de imóveis elegíveis aos benefícios fiscais previstos no projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e

isenção de ITBI). O texto original do Anexo I já contemplava porções do bairro Concórdia na Subárea 1B, conforme disposto no art. 1°, § 3°, VI. A emenda, ao estender a operação para a totalidade do bairro, amplia significativamente o perímetro da OUS e, consequentemente, o número de imóveis que poderão usufruir dos incentivos. Conforme a estimativa de impacto do Executivo, a renúncia de receita com isenção de IPTU poderia chegar a R$180 milhões (cento e oitenta milhões de reais) nos três primeiros exercícios, e a remissão de créditos a R$150 milhões (cento e cinquenta milhões de reais). A ampliação da área pode elevar esses valores, exigindo nova estimativa de impacto orçamentário-financeiro, nos termos do art. 14 da LRF, que exige que a concessão ou ampliação de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto e medidas de compensação. A emenda, portanto, pode implicar renúncia de receita adicional, que deverá ser devidamente mensurada e compensada.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 76/2026, ao ampliar a área de abrangência da OUS para todo o bairro Concórdia, deve ser analisada à luz do Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019) e da Lei n° 9.691/09, que dispõe sobre a identificação de bairros. O bairro Concórdia, conforme delimitado pela Lei n° 9.691/09, é uma unidade territorial oficial do Município. A ampliação da OUS para abranger todo o bairro está em consonância com os objetivos do Plano Diretor e com a política de requalificação da área central, pois permite a aplicação dos instrumentos urbanísticos e incentivos a uma porção mais ampla do território, promovendo a reocupação qualificada e a diversificação de usos. Contudo, a ampliação do perímetro exige que sejam reavaliados os estudos técnicos que embasaram a proposta original, especialmente quanto à capacidade de infraestrutura, mobilidade e impacto urbanístico, conforme exige o art. 68 do Plano Diretor para a instituição de OUS. A emenda não interfere diretamente no Plano

Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), desde que os impactos fiscais e as prioridades de investimento sejam compatibilizados com as metas fiscais e os instrumentos de planejamento orçamentário.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 76/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que a ampliação da área de abrangência não altera a base de cálculo ou as alíquotas dos tributos municipais, nem cria novos benefícios fiscais. A medida, contudo, expande o universo de beneficiários dos incentivos fiscais já previstos nos arts. 14 a 17 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI). Para que a extensão dos benefícios seja válida, deverá observar o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), que exige que a concessão de benefícios fiscais seja expressamente prevista em lei. A emenda, ao ampliar a área de abrangência, está prevendo a extensão dos benefícios a uma área maior, o que atende ao princípio da legalidade. Contudo, a efetivação dos benefícios deverá observar o disposto no art. 14 da LRF, que exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro e medidas de compensação, se for o caso. A medida, portanto, não viola diretamente as normas tributárias, mas exige a adequação dos estudos de impacto fiscal à nova área.

**Emenda 77/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 77/2026, ao determinar que no mínimo 30% das Unidades de Regeneração (URs) geradas anualmente pelo Município sejam obrigatoriamente vinculadas a fundo garantidor ou subsídio para o Programa de Locação Social, não implica renúncia de receita, mas sim uma vinculação de ativo municipal para finalidade social específica. O texto original do art. 3º, § 2º, prevê que, ao final de cada exercício, o Poder Executivo irá apurar o estoque gerado e emitir URs do Município na proporção de 10% do estoque do exercício

anterior. O § 3º autoriza o Executivo a gerar mais URs e comercializá-las a partir do sexto exercício. A emenda, ao vincular 30% das URs municipais ao Programa de Locação Social, não reduz a arrecadação tributária, mas direciona parte do potencial construtivo adicional gerado pelo Município para uma política habitacional específica. Conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata da destinação de um instrumento urbanístico (a UR), e não de benefício fiscal. A medida, ao destinar recursos para a locação social, contribui para a função social da propriedade e para a redução do déficit habitacional na área central, sem onerar os cofres públicos, uma vez que as URs municipais são ativos que, caso não vinculados, poderiam ser comercializados para gerar receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 77/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor, em seu art. 16, estabelece que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município. O art. 17 estabelece como princípios da PMH a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 18, inciso VII, estabelece como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. O art. 2º do projeto, por sua vez, estabelece como objetivo da OUS Bairros do Centro o incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II), e a reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A emenda,

ao vincular 30% das URs municipais ao Programa de Locação Social, está em plena consonância com esses princípios, garantindo que parte do potencial construtivo adicional gerado pela operação urbana seja direcionado à população de baixa renda, contribuindo para a permanência das famílias na região e evitando processos de gentrificação. A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de um instrumento urbanístico.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 77/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º do projeto, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. Trata-se de um mecanismo de compensação urbanística, por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. As URs geradas pelo Município, nos termos do § 2º do art. 3º, representam um ativo municipal que pode ser comercializado, gerando receita para os cofres públicos. A emenda, ao vincular 30% dessas URs ao Programa de Locação Social, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional.

**Emenda 78/2026.** Autoria: Ver. Edmar Branco

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Emenda 78/2026, ao permitir, excepcionalmente, a aplicação cumulativa parcial, no limite de 50%, dos benefícios previstos no art. 13 com o Benefício decorrente da produção de Habitação de Interesse Social (BPH) previsto no Plano Diretor, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. O texto original do art. 13, § 2º, vedava expressamente a aplicação cumulativa do potencial construtivo adicional previsto no art. 10 com o BPH. A emenda, ao flexibilizar essa vedação para empreendimentos de EHIS localizados na área da OUS, permite que esses empreendimentos acumulem até 50% dos benefícios do art. 13 com o BPH. O BPH, conforme disciplinado pelo art. 58 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), constitui potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio. A aplicação cumulativa do BPH com os benefícios do art. 13 não gera renúncia de receita tributária, pois ambos são instrumentos de política urbana (potencial construtivo adicional), e não benefícios fiscais como isenção ou remissão de tributos. Conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente emenda não se enquadra nessa hipótese, pois trata de instrumentos urbanísticos, e não de benefícios fiscais. A medida, ao ampliar as possibilidades de aproveitamento de potencial construtivo para EHIS, contribui para a produção de moradia social sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Emenda 78/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH). O Plano Diretor, em seu art. 16, estabelece que a PMH caracteriza-se como

de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município. O art. 58 do Plano Diretor institui o BPH como potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio. O art. 2º do projeto, por sua vez, estabelece como objetivo da OUS Bairros do Centro o incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS (inciso II). A emenda, ao permitir a aplicação cumulativa parcial do BPH com os benefícios do art. 13 para EHIS localizados na OUS, está em consonância com esses princípios, promovendo a produção de habitação social e o adensamento construtivo na área central. A medida está alinhada com o art. 169 do Plano Diretor, que estabelece que os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% da área construída. A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de instrumentos urbanísticos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Emenda 78/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 13 do projeto trata da utilização do potencial construtivo adicional por meio da Unidade de Regeneração (UR), que é um instrumento de política urbana e não configura benefício tributário. O BPH, previsto no Plano Diretor, também é um instrumento de política urbana, que outorga potencial construtivo adicional de forma gratuita em contrapartida à produção de HIS. A emenda, ao permitir a aplicação cumulativa parcial desses instrumentos para EHIS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de

créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional.

**Subemenda 1/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Helton Junior

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda, acrescenta o art. 29 ao Capítulo V do Substitutivo, estabelecendo que as unidades caracterizadas como Empreendimentos de Interesse Social (EIS), beneficiadas com incentivos urbanísticos ou fiscais previstos na lei, ficam vinculadas à destinação como moradia permanente, vedada sua utilização para hospedagem ou locação por curta duração. A medida prevê, ainda, que o descumprimento dessa condição implicará a perda dos benefícios concedidos, o ressarcimento dos valores relativos às isenções ou incentivos usufruídos, devidamente atualizados, e a aplicação de multa administrativa, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

A subemenda em análise visa conferir efetividade à política habitacional prevista na OUS, garantindo que as unidades destinadas à população de baixa renda não sejam desvirtuadas para usos incompatíveis com sua finalidade social, como a locação por temporada por meio de plataformas digitais.

A Subemenda, ao condicionar a fruição e manutenção dos benefícios urbanísticos e fiscais à destinação das unidades como moradia permanente, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida confere maior segurança jurídica e efetividade à concessão dos incentivos, ao estabelecer mecanismos de controle e sanção para o caso de desvirtuamento da finalidade social dos empreendimentos.

Conforme estabelece a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente subemenda não se enquadra nessa hipótese, pois não cria novos benefícios fiscais ou amplia os já existentes no texto original, mas tão somente estabelece condicionantes para a fruição e mecanismos de recuperação dos valores em caso de descumprimento.

A subemenda, ao prever a perda dos benefícios e o ressarcimento dos valores relativos às isenções ou incentivos usufruídos em caso de desvio de finalidade, cria um mecanismo de proteção do erário, evitando que recursos públicos sejam empregados em empreendimentos que não cumpram sua função social. A medida, portanto, não gera renúncia de receita, mas sim um instrumento de salvaguarda da arrecadação municipal e da correta aplicação dos incentivos concedidos. O § 3º da subemenda, ao estabelecer a obrigação de ressarcimento dos valores atualizados e a aplicação de multa administrativa, fortalece o controle fiscal e contribui para o equilíbrio das contas públicas, em consonância com o disposto no art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à moradia, e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 16 do Plano Diretor caracteriza a PMH como de interesse social,

visando ao atendimento da população de baixa renda residente no Município, e o art. 18 estabelece como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência.

A subemenda, ao vincular as unidades de Empreendimentos de Interesse Social à destinação como moradia permanente, vedando sua utilização para hospedagem ou locação por curta duração, está em plena consonância com esses princípios e diretrizes. A medida garante que os benefícios urbanísticos e fiscais concedidos no âmbito da OUS Bairros do Centro efetivamente contribuam para a ampliação da oferta de moradia permanente para a população de baixa renda, em conformidade com o objetivo previsto no art. 2º, inciso II, do projeto, que prevê o incentivo à oferta de moradia na área central do Município, inclusive por meio da implantação de EHIS. Além disso, a exigência de que a destinação conste expressamente do Termo de Conduta Urbanística (TCU) e a previsão de sanções em caso de descumprimento conferem efetividade à política habitacional, evitando que unidades subsidiadas sejam desviadas para usos especulativos ou de curta duração, o que poderia comprometer o adensamento populacional permanente e a reocupação qualificada da área central. A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, mas apenas estabelece condições para a fruição e manutenção dos benefícios já previstos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma condição para a fruição e manutenção dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), bem como para os benefícios urbanísticos, sem criar nova renúncia de receita ou

modificar os requisitos objetivos já previstos para a concessão dos incentivos. A exigência de que a destinação como moradia permanente conste do Termo de Conduta Urbanística (TCU) e a previsão de perda dos benefícios e ressarcimento dos valores em caso de descumprimento conferem maior segurança jurídica à concessão dos incentivos fiscais, assegurando que os benefícios tributários concedidos pelo Município efetivamente cumpram sua finalidade social, em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal).

A subemenda também está alinhada com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. Ao prever a perda dos benefícios e o ressarcimento dos valores em caso de descumprimento, a medida estabelece um mecanismo de controle e recuperação do crédito tributário, contribuindo para a preservação da arrecadação municipal e para a eficiência da gestão fiscal. A previsão de multa administrativa, nos termos do regulamento, reforça o caráter sancionatório e educativo da medida, sem implicar qualquer alteração na sistemática tributária municipal. A subemenda, portanto, não viola as normas do direito tributário municipal, mas sim as complementa, conferindo maior efetividade e controle social à concessão dos benefícios fiscais previstos no projeto.

**Subemenda 2/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Helton Junior

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda, ao estabelecer como diretriz a disponibilização de sistema público de identificação ou cadastro das unidades caracterizadas como Empreendimentos de Interesse Social beneficiadas pelos incentivos, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-

se de uma diretriz de transparência, controle e monitoramento da política habitacional. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela estabelece uma diretriz de gestão e controle, e não a criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao instituir um sistema de identificação das unidades de Empreendimentos de Interesse Social, cria um mecanismo de governança e transparência que fortalece o controle sobre a aplicação dos recursos públicos e dos incentivos concedidos, permitindo o monitoramento da destinação das unidades e evitando o desvirtuamento da finalidade social dos benefícios fiscais e urbanísticos. A medida, ao prever a cooperação institucional com plataformas digitais de intermediação de hospedagem ou locação, confere maior efetividade à política habitacional e protege o erário, ao permitir a identificação de eventuais desvios de finalidade das unidades subsidiadas, em consonância com o art. 14 da LRF.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana, à transparência e à efetividade da Política Municipal de Habitação (PMH). O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a função social da propriedade e a gestão democrática como princípios gerais da política urbana, enquanto o art. 38, § 5º, determina que o Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana, garantindo o acesso público a informações relevantes. A subemenda, ao instituir um sistema público de identificação das unidades de Empreendimentos de Interesse Social, está em plena consonância com esses princípios, garantindo que os benefícios concedidos no âmbito da OUS sejam

objeto de monitoramento e controle social, em conformidade com o objetivo previsto no art. 2°, inciso II, do projeto.

A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz de monitoramento e transparência para a implementação da operação urbana. O sistema de cadastro, ao conter informações como localização do empreendimento, quantidade de unidades, tipo de incentivo e período de fruição, permite o acompanhamento da efetividade da política habitacional e contribui para a reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e para a qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que os benefícios concedidos resultem em ganhos efetivos para a coletividade.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de transparência e monitoramento para a fruição dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), sem criar nova renúncia de receita ou modificar os requisitos objetivos já previstos para a concessão dos incentivos, em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da CF).

A subemenda também está alinhada com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. Ao instituir um sistema de identificação das unidades de Empreendimentos de Interesse Social, a medida cria um mecanismo de controle e monitoramento que contribui para a preservação da arrecadação municipal e para a eficiência da gestão fiscal, sem implicar qualquer alteração na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 3/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 37, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 4/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 39, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 5/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 38, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 6/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 40, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 7/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 41, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 8/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 42, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 9/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 43, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 10/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 44, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 11/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 45, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 12/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Irlan Melo

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A análise da repercussão financeira da Subemenda nº 12/2026 deve considerar que ela não modifica os benefícios fiscais já previstos na Emenda nº 34/2026. O texto original da Emenda nº 34/2026 já estabelece, em seu art. 1º, § 1º, inciso III, a aplicação da lei a terrenos localizados em ambos os lados da via quando o limite externo da OUS coincidir com o traçado de uma via existente. Essa regra visa evitar distorções e garantir a continuidade urbanística, tratando de forma isonômica imóveis que, embora em lados opostos de uma mesma via, integram a mesma unidade de vizinhança.

A Subemenda nº 12/2026, ao alterar o inciso I do § 2º do art. 1º, estende essa mesma lógica de isonomia e continuidade urbanística para a delimitação entre as Áreas 1 e 2. Ela não amplia

o perímetro da OUS, nem cria novos beneficiários para os quais os incentivos não estavam previstos, mas sim assegura que a regra excepcional de aplicação da lei sobre a via se estenda também aos limites internos da operação, quando os empreendimentos forem enquadrados nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do § 3º do art. 1º, que tratam de empreendimentos de interesse social, finalização de obras abandonadas, substituição de estacionamentos e galpões, e edificações em áreas específicas.

O impacto orçamentário-financeiro decorre dos benefícios fiscais (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) e urbanísticos (isenção de ODC, geração de UR) já previstos na Emenda nº 34/2026 para esses empreendimentos. A Subemenda nº 12/2026 não gera uma nova renúncia de receita, mas apenas organiza a aplicação de uma regra já existente para evitar distorções e garantir que a requalificação urbana ocorra de forma integrada.

Conforme a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Contudo, a presente subemenda não se enquadra nessa hipótese, pois a renúncia de receita já foi considerada na estimativa original da Emenda nº 34/2026 para os empreendimentos incentivados. A subemenda apenas ajusta a abrangência geográfica para os limites internos, sem criar novos benefícios. Assim, a subemenda não acarreta impacto financeiro negativo adicional, sendo sua aprovação recomendável por garantir maior segurança jurídica e isonomia na aplicação dos incentivos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 12/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a Lei nº 11.216/2020. O Plano Diretor, em seu art. 66, define a Operação Urbana Simplificada (OUS) como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de

transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. O art. 67 do Plano Diretor elenca como objetivos da OUS, entre outros, a abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação, a implantação de empreendimentos de interesse social, a implantação de equipamentos públicos e a recuperação do patrimônio cultural. O art. 68, inciso IV, estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação.

O texto original da Emenda nº 34/2026, ao delimitar a abrangência da OUS e as Áreas 1 e 2, já buscava uma aplicação integrada dos instrumentos urbanísticos, com o objetivo de requalificar a área central e seus bairros adjacentes. A Subemenda nº 12/2026, ao estender a aplicação da lei para a faixa entre as Áreas 1 e 2, nos termos do inciso I do § 2º do art. 1º, apenas garante que a requalificação urbana ocorra de forma contínua e sem solução de descontinuidade, evitando que a delimitação interna entre as áreas crie obstáculos à requalificação de imóveis que se encontram em situação de transição. A medida está alinhada com o objetivo da OUS Somos Centro de promover a reocupação qualificada da área central, a diversificação de usos e a ampliação da oferta de moradia (art. 2º do projeto). A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação da lei na área interna da operação.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 12/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da subemenda altera a redação do inciso I do § 2º do art. 1º, que trata da delimitação da abrangência da OUS, não tendo natureza tributária.

Os benefícios fiscais (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) e urbanísticos (isenção de ODC, geração de UR) já estão previstos nos arts. 14, 15, 16, 21, 22 e 24 da Emenda nº 34/2026. A subemenda em análise não os modifica, apenas organiza a aplicação da lei para a área entre as Áreas 1 e 2, de modo a garantir a isonomia e a continuidade urbanística.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede novo benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda apenas ajusta a aplicação da lei para os limites internos da operação, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola as normas do direito tributário municipal, estando em conformidade com a legislação vigente.

**Subemenda 13/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 49, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 14/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 54, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 15/2026 e 18/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

Analisada conjuntamente - Conteúdos idênticos.

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda nº 15/2026 estabelece a obrigatoriedade de criação de metas e indicadores de desempenho para monitoramento e avaliação

da OUS Bairros do Centro, com publicação anual de relatório e encaminhamento à Câmara Municipal. A análise de sua repercussão financeira deve considerar que a medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Trata-se de uma diretriz de transparência, controle social e eficiência na gestão da operação urbana, que visa garantir a efetividade das políticas públicas e o cumprimento dos objetivos do projeto, sem onerar os cofres públicos.

O texto original da Emenda nº 34/2026 não prevê expressamente a obrigatoriedade de estabelecimento de metas e indicadores de desempenho com a sistemática proposta pela subemenda. A Emenda nº 34/2026, em seu art. 5º, cria o Fundo da OUS Somos Centro e estabelece suas finalidades, mas não institui um sistema de monitoramento com metas anuais e relatórios de avaliação com encaminhamento ao Legislativo. A subemenda, portanto, complementa o texto original ao instituir mecanismos de governança e prestação de contas.

Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de monitoramento e avaliação, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao instituir mecanismos de transparência e controle, contribui para a boa governança e para a eficiência da gestão pública, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 15/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana, à transparência e ao controle social. O art. 2º, inciso IV, do Plano Diretor estabelece como princípio geral da política urbana

a gestão democrática, por meio da participação da sociedade civil e de outros agentes da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 38, § 5°, do Plano Diretor estabelece que o Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana, bem como garantir o acesso público a informações como o cadastro dos imóveis objeto de notificação para cumprimento da função social da propriedade e o relatório de monitoramento da aplicação dos instrumentos de política urbana.

A subemenda, ao estabelecer a obrigatoriedade de criação de metas e indicadores, com publicação anual de relatório e encaminhamento à Câmara Municipal, está em consonância com esses princípios, promovendo a transparência, o controle social e a eficiência na gestão da operação urbana. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° da Emenda n° 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central e à qualificação urbanística. Os indicadores propostos pela subemenda (número de imóveis requalificados, unidades habitacionais criadas, redução de imóveis ociosos, incremento populacional, volume de investimentos e melhoria de indicadores urbanísticos) permitem aferir o cumprimento dos objetivos da operação urbana.

A emenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para o monitoramento e avaliação da operação urbana.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda n° 15/2026 está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da subemenda estabelece uma diretriz de monitoramento e avaliação para a operação urbana, sem criar qualquer renúncia de receita.

Os benefícios fiscais previstos na Emenda nº 34/2026 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) permanecem inalterados pela subemenda. A medida, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao instituir mecanismos de transparência e controle, a subemenda confere maior legitimidade e eficiência à aplicação dos recursos públicos, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 16/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 55, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 17/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 58, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 19/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 59, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 20/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 60, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 21/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Pablo Almeida

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda nº 21/2026, ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa administrativa em razão da ocupação irregular de imóveis na área de abrangência da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida cria um instrumento de penalidade que pode gerar receita para os cofres públicos, na medida em que as multas eventualmente aplicadas serão arrecadadas pelo Município. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu art. 27, prevê a aplicação das penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais, e o art. 28 prevê a aplicação de multa em caso de descumprimento do Termo de Conduta Urbanística (TCU), mas não estabelece uma hipótese específica de multa para ocupação irregular de imóveis na área da OUS. A subemenda, ao tipificar essa conduta como passível de multa administrativa, confere maior efetividade à política de ordenamento territorial e de combate à ocupação irregular, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, em seu art. 14, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da aplicação de penalidades, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa, contribui para a eficácia da política urbana e para a proteção do patrimônio público, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 21/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. O art. 2º do Plano Diretor estabelece como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 38 do Plano Diretor estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana. A subemenda, ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa administrativa em razão da ocupação irregular de imóveis, está em consonância com esses princípios, conferindo efetividade à política de ordenamento territorial e de combate à ocupação irregular, em conformidade com a função social da propriedade. A medida também está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central e à qualificação urbanística. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma hipótese de penalidade administrativa.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 21/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A aplicação de multa administrativa em razão da ocupação irregular de imóveis não configura benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. Trata-se de uma medida de polícia administrativa, que visa coibir a ocupação irregular de imóveis e garantir o cumprimento da ordem urbanística. A proposta, portanto, não viola o princípio

da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e as penalidades previstas na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao estabelecer a possibilidade de aplicação de multa, a subemenda confere maior efetividade à política de ordenamento territorial e de combate à ocupação irregular, garantindo que os benefícios concedidos pela operação urbana não sejam desvirtuados.

**Subemenda 22/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 61, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 23/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Dá a seguinte redação ao item 6 da tabela do Anexo II da emenda 34 ao projeto de Lei 574/2025:

| | | |
|---|---|---|
| 6 | Número mínimo de vagas para veículos leves | 6.1 Dispensado o atendimento. |

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda nº 23/2026, ao dispensar o atendimento ao número mínimo de vagas para veículos leves na área de abrangência da OUS Somos Centro, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu Anexo II, item 6, já previa a dispensa

do atendimento ao número mínimo de vagas para veículos leves (item 6.1) e estabelecia parâmetros máximos diferenciados para a Subárea 1A (1 vaga a cada 2 unidades residenciais) e para a Subárea 1B e Área 2 (1 vaga a cada 1 unidade residencial). A subemenda, ao suprimir os parâmetros máximos e manter apenas a dispensa do atendimento ao número mínimo, flexibiliza integralmente o parâmetro urbanístico relativo a vagas de estacionamento, sem criar renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico, e não de benefício fiscal. A medida, ao flexibilizar as exigências de vagas de estacionamento, contribui para a viabilidade econômica dos empreendimentos e para o adensamento construtivo na região central, sem onerar os cofres públicos. Contudo, a supressão dos limites máximos de vagas pode gerar impactos indiretos na arrecadação de tributos como o IPTU, na medida em que a ausência de limitação pode estimular a oferta excessiva de vagas, o que, em áreas centrais com boa infraestrutura de transporte público, pode ser indesejável do ponto de vista da mobilidade urbana sustentável.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 23/2026 deve ser analisada à luz do Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU). O art. 25 do Plano Diretor estabelece como princípios da PMMU a sustentabilidade ambiental nos deslocamentos urbanos, a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados, e a criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel. O art. 26 estabelece como diretriz a priorização dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado e a criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel. O

art. 2º da Emenda nº 34/2026 estabelece como objetivo da OUS Somos Centro o aumento da oferta de moradia na área central, o aproveitamento da infraestrutura existente e o adensamento construtivo e populacional, bem como a sustentabilidade ambiental e a qualificação urbanística. A subemenda, ao dispensar integralmente o atendimento ao número mínimo e máximo de vagas para veículos leves, pode estimular a oferta excessiva de estacionamento na área central, em descompasso com as diretrizes do Plano Diretor que priorizam o transporte público e a mobilidade ativa. A medida, portanto, apresenta potencial incompatibilidade com os princípios e diretrizes da PMMU, pois pode incentivar o uso do transporte individual em detrimento do transporte coletivo e dos modos não motorizados, contrariando os objetivos da OUS de promover o adensamento construtivo de forma sustentável e compatível com a infraestrutura existente. A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor, instrumento fundamental da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 23/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da subemenda estabelece uma condição urbanística para a aplicação de parâmetros de estacionamento, sem criar qualquer renúncia de receita. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Contudo, a dispensa integral do atendimento às vagas de

estacionamento, embora não configure matéria tributária, pode ter impactos indiretos na arrecadação de tributos, na medida em que a ausência de parâmetros claros pode gerar insegurança jurídica e distorções urbanísticas.

**Subemenda 24/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

Assunto: Suprima-se o artigo 5 da emenda 34 ao Projeto de Lei 574/2025, renumerando-se os demais.

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda nº 24/2026, ao suprimir o art. 5º da Emenda nº 34/2026, elimina a criação do Fundo da OUS Somos Centro, o que implica significativa alteração na estrutura de financiamento e na governança da operação urbana. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu art. 5º, institui o Fundo da OUS Somos Centro, a ser gerido pela Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU), com a finalidade de atender à Política Municipal de Habitação (PMH) e realizar investimentos na Subárea 1B em áreas como qualificação urbana, ambiental, equipamentos públicos, economia popular, ações culturais e fortalecimento de comunidades tradicionais. O art. 5º, § 3º, estabelece que os recursos do Fundo serão oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) arrecadada na área, do valor previsto nos §§ 4º e 5º do art. 3º, do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS), da cobrança prevista no art. 27, da multa prevista no art. 28 e da comercialização das Unidades de Regeneração (URs) do Município. A supressão do Fundo elimina a destinação vinculada dessas receitas para a PMH e para investimentos na Subárea 1B, o que pode comprometer a efetividade da política habitacional e a aplicação dos recursos arrecadados em benefício da própria região. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação. A supressão do Fundo, embora não crie nova renúncia de receita, elimina um mecanismo de gestão transparente e de retorno à coletividade dos recursos arrecadados

com a operação urbana, o que pode comprometer a sustentabilidade financeira da OUS e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 24/2026, ao suprimir o art. 5º da Emenda nº 34/2026, compromete significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com os princípios da política urbana. O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à moradia, e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 60 do Plano Diretor estabelece a criação de fundos como instrumento de gestão financeira das políticas urbanas, com o propósito de garantir a efetivação dos princípios e objetivos da política urbana. O art. 38, § 6º, do Plano Diretor estabelece que o Executivo deverá garantir a publicidade na gestão dos fundos associados à aplicação dos instrumentos de política urbana. A Emenda nº 34/2026, ao instituir o Fundo da OUS Somos Centro e estabelecer suas finalidades, está em consonância com esses princípios, criando um mecanismo de gestão transparente e participativa dos recursos arrecadados com a operação urbana, com destinação específica para a PMH e para investimentos na Subárea 1B. A subemenda, ao suprimir o Fundo, elimina esse mecanismo de governança e de aplicação dos recursos, comprometendo a efetividade da política habitacional e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A medida também está em desacordo com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central, à reocupação qualificada da área central e à qualificação urbanística. A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes

Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor e com os princípios da gestão democrática e da transparência na aplicação dos recursos públicos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 24/2026, ao suprimir o art. 5º da Emenda nº 34/2026, não trata diretamente da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 5º trata da criação de um fundo para a gestão de recursos, não tendo natureza tributária. Contudo, a supressão do Fundo pode ter impactos indiretos na arrecadação tributária, na medida em que elimina a destinação vinculada das receitas arrecadadas com a ODC, com a comercialização das URs e com as penalidades, para a PMH e para investimentos na Subárea 1B. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a supressão do Fundo pode comprometer a efetividade da política habitacional e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, sem que isso configure violação direta às normas tributárias.

**Subemenda 25/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda nº 25/2026, ao suprimir o art. 6º da Emenda nº 34/2026, elimina a criação do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS), o que implica significativa alteração na estrutura de financiamento da política habitacional no âmbito da OUS Somos Centro. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu art. 6º, institui o AMIS como um instrumento que se refere à conversão de 50% (cinquenta por cento) do valor do terreno para fins de ITBI, alternativamente, em unidade residencial destinada à Política Municipal de Habitação (PMH) ou em dinheiro ao Fundo da OUS Somos

Centro para a destinação prevista no inciso I do art. 5º. O parágrafo único do art. 6º estabelece que o AMIS é o instrumento destinado à produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da PMH. A supressão do AMIS elimina um importante mecanismo de conversão de parte do valor do terreno para a produção de moradia social ou para o financiamento da PMH, o que pode comprometer a efetividade da política habitacional e a destinação de recursos para a população de baixa renda. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação. O AMIS, ao converter parte do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou em recursos para o Fundo, constitui uma contrapartida que viabiliza a produção de moradia social, contribuindo para o equilíbrio fiscal e para a função social da propriedade. A supressão do AMIS, portanto, elimina uma fonte de recursos para a PMH e reduz a capacidade de produção de habitação de interesse social na área da OUS, o que pode comprometer a sustentabilidade financeira da operação urbana e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 25/2026, ao suprimir o art. 6º da Emenda nº 34/2026, compromete significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com os princípios da política habitacional. O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à moradia, e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 16 do Plano Diretor estabelece que a Política Municipal de Habitação (PMH) caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município. O

art. 18 estabelece como diretriz da PMH o desenvolvimento de programas visando ao atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda, por meio da produção de novas moradias, e a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A Emenda nº 34/2026, ao instituir o AMIS, está em consonância com esses princípios, criando um mecanismo de conversão de parte do valor do terreno para a produção de moradia social ou para o financiamento da PMH, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a permanência da população de baixa renda na área central. A subemenda, ao suprimir o AMIS, elimina esse importante instrumento de política habitacional, comprometendo a efetividade da PMH e a capacidade de produção de moradia social na área da OUS. A medida também está em desacordo com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central, ao incentivo à oferta de moradia na área central e à reocupação qualificada da área central. A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor e com os princípios da política habitacional.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 25/2026, ao suprimir o art. 6º da Emenda nº 34/2026, está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 6º trata da criação do AMIS, um instrumento de política urbana e habitacional que não configura, por si só, benefício tributário. O AMIS se refere à conversão de parte do valor do terreno para fins de ITBI, o que é uma forma de contrapartida urbanística e habitacional, e não um benefício fiscal típico. Contudo, a supressão do AMIS pode ter impactos indiretos na arrecadação tributária, na medida em que elimina um mecanismo de contrapartida que viabiliza a produção de

moradia social e o financiamento da PMH. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a supressão do AMIS pode comprometer a efetividade da política habitacional e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, sem que isso configure violação direta às normas tributárias.

**Subemenda 26/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda nº 26/2026, ao suprimir o art. 9º da Emenda nº 34/2026, elimina a possibilidade de o Executivo promover a regularização fundiária simplificada do parcelamento do solo na Subárea 1B. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu art. 9º, autoriza o Executivo a promover a regularização fundiária simplificada do parcelamento do solo na Subárea 1B, mediante requerimento, e permite a flexibilização ou dispensa de quaisquer ônus da legislação municipal relativa a parcelamento do solo. A supressão desse dispositivo implica significativa alteração na política de regularização fundiária na área central, com impactos na arrecadação municipal.

A regularização fundiária, quando realizada, pode envolver o pagamento de taxas, preços públicos e outros ônus urbanísticos, representando fonte de receita para o Município. Além disso, a regularização contribui para a ordenação do território, a segurança jurídica e a valorização imobiliária da região, o que pode ampliar a base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI. A supressão do art. 9º, ao eliminar a possibilidade de regularização, pode resultar em perda de arrecadação e na manutenção de irregularidades fundiárias, comprometendo a efetividade da política urbana. Embora a subemenda não crie nova renúncia de receita, ao eliminar um

mecanismo de regularização que poderia gerar receitas, ela pode impactar negativamente a arrecadação municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 26/2026, ao suprimir o art. 9º da Emenda nº 34/2026, compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à regularização fundiária e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 67 do Plano Diretor elenca como objetivo da OUS a regularização de parcelamentos, edificações e usos (inciso VII). O art. 116 do Plano Diretor estabelece que o parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, em conformidade com a legislação federal.

A Emenda nº 34/2026, ao prever a regularização fundiária simplificada na Subárea 1B, está em consonância com esses princípios, promovendo a regularização de assentamentos informais ou irregulares, a integração urbana e a melhoria das condições de habitabilidade. A subemenda, ao suprimir esse dispositivo, elimina um importante instrumento de política urbana, comprometendo a efetividade da OUS e a possibilidade de regularização de parcelamentos na área central. A medida também está em desacordo com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor e com os princípios da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 26/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 9º trata da regularização fundiária, que é um instituto de direito urbanístico e registral, não tendo natureza tributária. Contudo, a supressão do art. 9º pode ter impactos indiretos na arrecadação tributária, na medida em que elimina um mecanismo de regularização que poderia gerar receitas para o Município e ampliar a base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a supressão do art. 9º compromete a efetividade da política urbana e da regularização fundiária, sem que isso configure violação direta às normas tributárias.

**Subemenda 27/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda nº 27/2026, ao suprimir o art. 10 da Emenda nº 34/2026, elimina a obrigatoriedade de realização do comunicado de início de obra no prazo de 2 (dois) anos da emissão do alvará de construção, bem como a penalidade de cancelamento do processo e a devolução da disponibilização prevista no inciso I do § 4º do art. 17 em forma de Unidade de Regeneração (UR) ao Município. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu art. 10, estabelece que o comunicado de início de obra deverá ser realizado em até 2 (dois) anos da emissão do alvará de construção, sob pena de cancelamento do processo, sem devolução de quaisquer valores quitados, e com a devolução da disponibilização prevista no inciso I do § 4º do art. 17 em forma de UR ao Município. A supressão desse dispositivo implica significativa alteração no regime de controle e fiscalização da operação urbana.

A medida, ao eliminar a penalidade de cancelamento do processo e a devolução das URs em caso de não realização do comunicado de início de obra no prazo estabelecido, representa uma renúncia de receita potencial para o Município, uma vez que a devolução das URs ao Município, conforme previsto no parágrafo único do art. 10, constituía uma fonte de arrecadação para o Fundo da OUS, previsto no art. 5º da Emenda nº 34/2026. Além disso, a supressão da penalidade de cancelamento do processo, sem devolução de valores quitados, elimina um importante instrumento de controle e garantia do cumprimento dos prazos estabelecidos na lei, o que pode desestimular a celeridade na execução dos empreendimentos e comprometer a efetividade da política urbana. Embora a subemenda não crie nova renúncia de receita, ao eliminar uma penalidade que poderia gerar receita para o Município, ela pode impactar negativamente a arrecadação e a efetividade do controle urbanístico.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 27/2026, ao suprimir o art. 10 da Emenda nº 34/2026, compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com os princípios da eficiência administrativa e do controle urbanístico. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana, bem como as condições previstas em Termo de Conduta Urbanística (TCU).

A Emenda nº 34/2026, ao prever o prazo para comunicado de início de obra e as consequências de seu descumprimento, está em consonância com esses princípios, estabelecendo mecanismos de

controle e garantia do cumprimento dos prazos e condições da operação urbana. A subemenda, ao suprimir esse dispositivo, elimina um importante instrumento de controle e fiscalização, comprometendo a efetividade da política urbana e a capacidade de o Município monitorar o andamento dos empreendimentos incentivados. A medida também está em desacordo com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII), uma vez que a ausência de prazos e penalidades pode desestimular a conclusão tempestiva das obras e comprometer o adensamento populacional e a revitalização da região. A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com os princípios de controle e eficiência da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 27/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 10 trata de procedimentos administrativos e de controle para a fruição dos benefícios urbanísticos e fiscais previstos na lei, estabelecendo prazo para comunicado de início de obra e penalidades para seu descumprimento. A supressão do dispositivo não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a eliminação da penalidade de cancelamento do processo e da devolução das URs ao Município pode impactar indiretamente a arrecadação tributária, na medida em que reduz a efetividade do controle sobre o cumprimento dos prazos para a conclusão das obras, que são condições para a fruição dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI). A supressão do art.

10, ao eliminar um importante instrumento de garantia do cumprimento dos prazos, pode comprometer a efetividade da política urbana e a correta aplicação dos benefícios fiscais, em desacordo com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública.

**Subemenda 28/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda nº 28/2026, ao suprimir o art. 12 da Emenda nº 34/2026, elimina a previsão de aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios e de desapropriação urbanística sobre os imóveis incentivados. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu art. 12, estabelece que, "em atendimento à função social da propriedade, os imóveis passíveis de serem incentivados por esta lei poderão ser objeto dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios e de desapropriação urbanística, nos termos das Leis nº 11.181, de 2019, e nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020", e o parágrafo único veda a destinação da desapropriação urbanística na Subárea 1B para empreendimentos habitacionais que não atendam à Política Municipal de Habitação (PMH).

A supressão desse dispositivo implica significativa alteração na política urbana, eliminando a possibilidade de utilização de instrumentos fundamentais para o cumprimento da função social da propriedade, previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019). A medida não implica renúncia de receita, mas pode gerar impacto fiscal indireto ao reduzir a capacidade de o Município intervir sobre imóveis ociosos ou subutilizados, o que poderia comprometer a arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI. A utilização desses instrumentos, quando aplicados, pode resultar em regularização fundiária, ocupação efetiva de imóveis e ampliação da base de

arrecadação tributária. A supressão do art. 12, portanto, ao eliminar a possibilidade de aplicação desses instrumentos, pode comprometer a efetividade da política urbana e a arrecadação municipal. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Embora a subemenda não crie nova renúncia de receita, ao eliminar instrumentos que poderiam gerar receitas ou ampliar a base de arrecadação, ela pode impactar negativamente a arrecadação municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda nº 28/2026, ao suprimir o art. 12 da Emenda nº 34/2026, compromete significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a função social da propriedade como princípio geral da política urbana, e o art. 38 determina que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos indivíduos e do equilíbrio ambiental. O art. 40 do Plano Diretor estabelece que o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado poderão ser determinados pelo Poder Executivo, observados os objetivos do Plano Diretor. O Estatuto da Cidade, em seu art. 5º, estabelece que o Poder Público municipal poderá, mediante lei específica, determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

A Emenda nº 34/2026, ao prever a aplicação desses instrumentos sobre os imóveis incentivados, está em consonância com esses princípios e com a legislação federal, garantindo que os benefícios concedidos pela operação urbana sejam condicionados ao cumprimento da função social da propriedade. A subemenda, ao suprimir esse

dispositivo, elimina um importante instrumento de garantia do cumprimento da função social da propriedade, comprometendo a efetividade da política urbana e a capacidade de o Município intervir sobre imóveis que, embora incentivados, permaneçam ociosos ou subutilizados. A medida também está em desacordo com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor e com os princípios da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda nº 28/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 12 trata da aplicação de instrumentos de política urbana (parcelamento, edificação e utilização compulsórios e desapropriação urbanística), que não se confundem com tributos, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional. A supressão do dispositivo não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a eliminação da possibilidade de aplicação desses instrumentos pode impactar indiretamente a arrecadação tributária, na medida em que reduz a capacidade de o Município intervir sobre imóveis ociosos ou subutilizados, o que poderia comprometer a ampliação da base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI. A supressão do art. 12, ao eliminar um importante instrumento de garantia do cumprimento da função social da propriedade, pode comprometer a efetividade da política urbana e a correta aplicação dos benefícios fiscais, em desacordo com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja

acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública.

**Subemenda 29/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda nº 29/2026, ao suprimir o inciso IV do art. 14 da Emenda nº 34/2026, elimina a previsão de aplicação do § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181/2019 na área de abrangência da OUS. O texto original da Emenda nº 34/2026, em seu art. 14, inciso IV, estabelece que "aplica-se o previsto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019". O art. 45, § 4º, do Plano Diretor, por sua vez, estabelece que "em qualquer empreendimento, 10% (dez por cento) da diferença entre o CAbas e o CAmax definidos pelo zoneamento para o terreno no qual se insere somente poderão ser adquiridos por meio da TDC".

A supressão desse dispositivo implica a não aplicação dessa regra na área da OUS, o que pode ter impacto financeiro positivo ou negativo para o Município, dependendo da análise do contexto. Por um lado, a não aplicação da exigência de que 10% do potencial construtivo adicional seja adquirido exclusivamente por meio de TDC pode ampliar a utilização de outros instrumentos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), que gera receita para o Município, destinada ao Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC). Por outro lado, a TDC, embora não gere receita direta para o Município, é um instrumento de compensação urbanística que viabiliza a preservação do patrimônio cultural e a regularização fundiária, o que pode gerar benefícios indiretos e ampliar a base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI. A supressão da exigência de utilização de TDC pode, portanto, resultar em aumento da arrecadação com ODC, mas também pode reduzir os benefícios indiretos da TDC. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de

impacto orçamentário-financeiro. Embora a subemenda não crie nova renúncia de receita, ao alterar as regras de aquisição de potencial construtivo adicional, ela pode impactar a arrecadação municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda nº 29/2026, ao suprimir o inciso IV do art. 14 da Emenda nº 34/2026, compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), na medida em que afasta a aplicação de uma regra específica estabelecida pelo Plano Diretor para a aquisição de potencial construtivo adicional. O Plano Diretor, em seu art. 45, § 4º, estabelece que 10% da diferença entre o CAbas e o CAmax somente poderão ser adquiridos por meio de TDC, como forma de garantir a utilização desse instrumento de política urbana e promover a preservação do patrimônio cultural e a regularização fundiária. A Emenda nº 34/2026, ao prever a aplicação dessa regra na área da OUS, está em consonância com o Plano Diretor, garantindo que a TDC seja utilizada na área central e que os objetivos da política urbana sejam alcançados. A subemenda, ao suprimir essa regra, elimina a obrigatoriedade de utilização da TDC, o que pode comprometer a efetividade da política de preservação cultural e da regularização fundiária na área da OUS. A medida também está em desacordo com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso II, alínea "b") e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor e com os princípios da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda nº 29/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco

interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 14, inciso IV, trata da aplicação do § 4º do art. 45 do Plano Diretor, que disciplina a aquisição de potencial construtivo adicional, instrumento de política urbana que não se confunde com tributo, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional. A supressão do dispositivo não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a eliminação da exigência de utilização de TDC pode impactar indiretamente a arrecadação tributária, na medida em que a TDC é um instrumento que viabiliza a preservação do patrimônio cultural e a regularização fundiária, o que pode ampliar a base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI. A supressão do inciso IV, ao afastar a aplicação do § 4º do art. 45 do Plano Diretor, pode comprometer a efetividade da política urbana e a correta aplicação dos benefícios fiscais, em desacordo com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública.

**Subemenda 30/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda nº 30/2026, ao suprimir o § 2º do art. 15 da Emenda nº 34/2026, elimina uma importante ferramenta de flexibilização e viabilização de empreendimentos na área da OUS. O texto original do art. 15, § 2º, estabelece que, no caso de empreendimentos que não possuam viabilidade técnica para atingir o mínimo de 30% do percentual previsto no inciso III (superação do CAmax e CAcent em até 70%), a aplicação do disposto no caput fica condicionada, cumulativamente, à aprovação do Grupo Técnico do Comitê Gestor e à utilização do AMIS previsto no art. 6º. A supressão desse dispositivo implica a eliminação da possibilidade de flexibilização para empreendimentos com inviabilidade técnica, o que pode

inviabilizar a requalificação de imóveis com características construtivas específicas que não permitam o adensamento máximo.

A medida não implica renúncia de receita, mas pode gerar impacto financeiro indireto ao reduzir a atratividade da OUS para determinados empreendimentos, o que poderia comprometer a arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI, bem como a geração de Unidades de Regeneração (URs) e a arrecadação do Fundo da OUS. A eliminação da condição de utilização do AMIS como contrapartida para a flexibilização, por sua vez, reduz a capacidade de financiamento da Política Municipal de Habitação (PMH), uma vez que o AMIS é um instrumento destinado à produção de unidades habitacionais e à viabilização de recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da PMH, conforme disposto no parágrafo único do art. 6º da Emenda nº 34/2026. A supressão do § 2º, portanto, pode comprometer a efetividade da política habitacional e a sustentabilidade financeira da operação urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda nº 30/2026, ao suprimir o § 2º do art. 15, compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com os princípios da política habitacional e da qualificação urbana. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 66 do Plano Diretor define a Operação Urbana Simplificada (OUS) como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. O art. 68, inciso IV, do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação. O art. 6º da Emenda nº 34/2026, por sua vez, institui o AMIS como instrumento destinado à produção de

unidades habitacionais e à viabilização de recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da PMH.

A Emenda nº 34/2026, ao prever a flexibilização para empreendimentos com inviabilidade técnica, condicionada à aprovação do Grupo Técnico e à utilização do AMIS, está em consonância com esses princípios, garantindo que a OUS seja aplicável a uma ampla gama de imóveis e que a flexibilização seja compensada por contrapartidas habitacionais. A subemenda, ao suprimir esse dispositivo, elimina a possibilidade de flexibilização, o que pode inviabilizar a requalificação de imóveis com características construtivas específicas, comprometendo a efetividade da OUS e a capacidade de atrair investimentos para a área central. A medida também reduz a utilização do AMIS, enfraquecendo a política habitacional e a destinação de recursos para a PMH. A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor e com os princípios da política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda nº 30/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 15, § 2º, trata de flexibilização de parâmetros urbanísticos e de condicionantes para a fruição de benefícios urbanísticos, que não se confundem com tributos, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional. A supressão do dispositivo não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Contudo, a eliminação da condição de utilização do AMIS, que vincula a flexibilização à contrapartida habitacional, reduz a efetividade da política habitacional e a destinação de recursos para a PMH, o que pode impactar indiretamente a arrecadação tributária, na medida

em que a produção de moradia social e a qualificação urbana contribuem para a ampliação da base de arrecadação de tributos como o IPTU e o ITBI. A supressão do § 2°, ao eliminar um importante instrumento de compensação social, pode comprometer a efetividade da política urbana e a correta aplicação dos benefícios fiscais, em desacordo com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública.

**Subemenda 31/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda n° 46, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 32/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições.**

A Subemenda n° 32/2026, ao suprimir o art. 16 da Emenda n° 34/2026, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. O referido artigo trata exclusivamente de flexibilizações de parâmetros urbanísticos e edilícios, como a dispensa de exigências relativas a revestimentos específicos, dimensões mínimas de compartimentos e a admissão de soluções para acessibilidade e prevenção de incêndio. Tais dispositivos não possuem natureza tributária, não criando, portanto, qualquer renúncia de receita ou ampliação de despesa pública. A supressão da norma, ao restabelecer a aplicação integral do art. 218 da Lei n° 11.181/2019 (Plano Diretor) e das demais regras edilícias para os empreendimentos dos itens 1 e 3 do Anexo III, elimina um regime excepcional, conferindo maior uniformidade e segurança jurídica ao licenciamento. Conforme o art. 14 da LRF, a renúncia de receita compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado, o que

não se aplica à presente subemenda, que trata de matéria urbanística e edilícia, e não de benefício fiscal. A medida pode até contribuir para a prevenção de potenciais questionamentos judiciais ou administrativos sobre a regularidade de empreendimentos aprovados sob regime excepcional, gerando economia de recursos públicos com litígios, sem contudo representar renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda nº 32/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente com os arts. 218 e 220. O art. 218 do Plano Diretor estabelece parâmetros específicos para projetos de adaptação de edificações existentes na área de OP-3 da ADE Avenida do Contorno, incluindo regras sobre iluminação, ventilação, vagas de estacionamento, entre outros. O art. 220, por sua vez, trata do setor Hipercentro, incentivando a ampliação da oferta de moradias. A supressão do art. 16 da Emenda nº 34/2026, que dispensava a aplicação do art. 218 do Plano Diretor para determinados empreendimentos incentivados, restabelece a plena vigência das normas urbanísticas gerais para os empreendimentos dos itens 1 e 3 do Anexo III (retrofit, reconversão, e finalização ou substituição de obra abandonada) e para os sujeitos a regularização. Isso significa que tais empreendimentos passarão a observar os mesmos parâmetros de adaptação previstos no Plano Diretor para as edificações existentes na região, garantindo condições mínimas de conforto ambiental, salubridade e segurança, em conformidade com o art. 2º do Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009). A medida está alinhada com o princípio da função social da propriedade (art. 38 do Plano Diretor), evitando a precarização da habitação e assegurando que a requalificação urbana ocorra com padrões mínimos de qualidade. Dessa forma, a subemenda fortalece a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor, não interferindo no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não

altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios urbanísticos mais rigorosos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal.**

A Subemenda nº 32/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal. Conforme já explicitado, o art. 16 da Emenda nº 34/2026 trata de matéria estritamente urbanística e edilícia, não versando sobre a concessão de isenção, remissão, anistia ou qualquer outro benefício de natureza tributária. A supressão do dispositivo, portanto, não interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais, como o IPTU, o ITBI ou o ISSQN. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Ao restabelecer a aplicação das normas edilícias gerais, a subemenda reforça a necessidade de que os incentivos urbanísticos e fiscais concedidos pela operação urbana estejam condicionados ao cumprimento de padrões mínimos de qualidade e segurança, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A exigência de cumprimento das normas edilícias, portanto, não representa um novo requisito tributário, mas sim uma condição urbanística para a regularidade do empreendimento, cujo descumprimento pode, inclusive, inviabilizar a obtenção da certidão de baixa de construção, documento essencial para a efetivação dos incentivos fiscais previstos na lei.

**Subemenda 33/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições:**

A Subemenda nº 33/2026, ao ampliar o universo de beneficiários da remissão de créditos de IPTU constituídos até 31/12/2020, implica significativa ampliação da renúncia de receita originalmente prevista no projeto. O texto original da Emenda nº

34/2026 já previa uma renúncia de receita com a remissão, mas a condicionava à utilização do AMIS, o que representava uma contrapartida social para a fruição do benefício fiscal. A subemenda em análise, ao eliminar a exigência de utilização do AMIS como condição para a remissão para os itens 1 e 3 do Anexo III, amplia o escopo da renúncia sem a devida contrapartida, o que pode comprometer o equilíbrio fiscal e a sustentabilidade da operação urbana. Conforme estabelece o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que importe renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e atender a pelo menos uma das condições previstas no referido artigo, como a demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita ou a adoção de medidas de compensação. A subemenda, ao ampliar a renúncia sem prever novas fontes de receita ou medidas compensatórias, viola as exigências da LRF. A eliminação da condicionalidade do AMIS, que vinculava o benefício fiscal a uma contrapartida habitacional, representa um aumento da renúncia sem a devida compensação, comprometendo a arrecadação municipal e a capacidade de financiamento da Política Municipal de Habitação.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda nº 33/2026 não compromete diretamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), na medida em que os empreendimentos de retrofit, reconversão e finalização de obras abandonadas (itens 1 e 3 do Anexo III) estão alinhados com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à requalificação do parque imobiliário existente e à reocupação da área central. Contudo, a medida enfraquece a vinculação entre os benefícios fiscais e as contrapartidas sociais, em especial a utilização do AMIS, que é um instrumento destinado à produção de unidades habitacionais e à viabilização de recursos

financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da Política Municipal de Habitação (PMH). O texto original da Emenda nº 34/2026, ao condicionar a remissão à utilização do AMIS, estabelecia uma conexão direta entre o benefício fiscal e a política habitacional, em conformidade com os princípios da PMH previstos nos arts. 16 a 18 do Plano Diretor. A subemenda, ao eliminar essa condicionalidade, desvincula a remissão dos créditos de IPTU das contrapartidas habitacionais, o que pode comprometer a efetividade da PMH e a destinação de recursos para a produção de habitação de interesse social na área da OUS. A medida, portanto, não está em consonância com a necessidade de que os benefícios fiscais concedidos no âmbito da operação urbana estejam associados a contrapartidas que promovam a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A subemenda também interfere indiretamente no Plano Plurianual (PPA) e na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que a ampliação da renúncia de receita exige ajustes nas metas fiscais e na programação orçamentária, comprometendo o equilíbrio fiscal e a previsibilidade das receitas municipais.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal:**

A Subemenda nº 33/2026 está em consonância formal com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que a remissão de créditos tributários é matéria que deve ser tratada por lei, e a subemenda, ao alterar a redação do art. 22, está prevendo a remissão em lei, o que atende ao princípio da legalidade. Contudo, a medida viola o disposto no art. 14 da LRF, que exige que a concessão ou ampliação de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação, quando necessário. A subemenda, ao ampliar a remissão de créditos de IPTU para os itens 1 e 3 do Anexo III, eliminando a condicionalidade do AMIS, amplia o universo de beneficiários e, consequentemente, o montante da renúncia de receita, sem a devida estimativa de impacto e sem a previsão de medidas de compensação, o que torna a medida inadequada

sob o ponto de vista fiscal. A remissão de créditos tributários constitui benefício fiscal que deve observar as exigências da LRF, sob pena de comprometer a arrecadação municipal e a sustentabilidade financeira da operação urbana. A medida, portanto, não está em conformidade com as normas do direito tributário municipal, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Subemenda 34/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara.

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições:**

A Subemenda nº 34/2026, ao suprimir o art. 27 da Emenda nº 34/2026, implica significativa perda de receita potencial para o Município. O dispositivo original previa uma penalidade pecuniária específica para a hipótese de não comunicação do término de obra no prazo de validade do alvará de construção, que consistia na cobrança de 50% do valor do metro quadrado de terreno apurado para fins de ITBI, por metro quadrado de potencial construtivo gerado. Essa penalidade constituía uma fonte de arrecadação para o Fundo da OUS, previsto no art. 5º da Emenda nº 34/2026, que tem como finalidade atender à Política Municipal de Habitação e realizar investimentos na Subárea 1B. A supressão da penalidade elimina um importante instrumento de garantia do cumprimento dos prazos estabelecidos na lei, bem como uma fonte de receita para o Fundo. Ainda que a penalidade dependesse da ocorrência de uma infração (a não comunicação do término de obra), a sua previsão legal conferia um importante poder de fiscalização e arrecadação ao Município. Conforme o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que importe renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A subemenda em análise, ao suprimir a penalidade, não está concedendo um benefício fiscal, mas sim reduzindo uma fonte de receita potencial, o que implica um impacto financeiro negativo indireto, ao eliminar um mecanismo de arrecadação que contribuiria para a sustentabilidade financeira da operação urbana, sem que haja a previsão de qualquer fonte compensatória de recursos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.**

A Subemenda nº 34/2026 compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à necessidade de instrumentos de controle e fiscalização para garantir o cumprimento dos objetivos da política urbana. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter, dentre outros, as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana. O art. 27 da Emenda nº 34/2026, ao estabelecer a penalidade específica para a não comunicação do término de obra e ao destinar a cobrança ao Fundo da OUS, estava em consonância com essa exigência do Plano Diretor, criando um mecanismo de garantia do cumprimento dos prazos e condições da operação urbana. A supressão desse dispositivo elimina um importante instrumento de controle e fiscalização, comprometendo a efetividade da política urbana e a capacidade de o Município monitorar o andamento dos empreendimentos incentivados. A medida também está em desacordo com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à qualificação urbanística e à reocupação qualificada da área central, uma vez que a ausência de penalidades pode desestimular a conclusão tempestiva das obras e comprometer o adensamento populacional e a revitalização da região. A subemenda não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor e com os princípios de controle e eficiência da política urbana, ao eliminar uma penalidade que garantia o cumprimento dos prazos e a destinação de recursos ao Fundo da OUS.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal:**

A Subemenda nº 34/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que a penalidade suprimida não constitui tributo, mas sim uma sanção administrativa pela não

comunicação do término de obra. A cobrança prevista no § 1º do art. 27 era uma penalidade pecuniária, que não se confunde com tributo, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional, que define tributo como prestação pecuniária compulsória instituída em lei, que não constitua sanção de ato ilícito. A supressão dessa penalidade, portanto, não afeta a base de cálculo ou as alíquotas dos tributos municipais, tampouco interfere na concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal). Contudo, a supressão da penalidade reduz a efetividade do controle urbanístico e a arrecadação de recursos para o Fundo da OUS, sem que isso configure violação direta às normas tributárias. A medida, ao eliminar um importante instrumento de garantia do cumprimento dos prazos estabelecidos, pode comprometer a efetividade da política urbana e a correta aplicação dos benefícios fiscais previstos na lei, em desacordo com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública.

**Subemenda 35/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 35/2026, ao suprimir o art. 28 da Emenda nº 34/2026, elimina a possibilidade de aplicação de multa em caso de descumprimento de cláusulas do Termo de Conduta Urbanística (TCU), bem como a destinação dessa multa ao Fundo da OUS Somos Centro. A supressão do dispositivo implica redução de receita potencial para o Município, uma vez que a multa prevista no texto original constituía uma fonte de arrecadação para o Fundo, que financia as políticas de habitação e qualificação urbana previstas no art. 5º da Emenda nº 34/2026. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica diretamente à presente subemenda, uma vez que ela trata da supressão

de penalidade administrativa, e não da criação de renúncia de receita. Contudo, a eliminação da multa pode comprometer a efetividade do TCU como instrumento de garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos empreendedores, reduzindo a arrecadação do Fundo e, consequentemente, a capacidade de investimento em políticas públicas na área da OUS.

A subemenda, ao suprimir a multa, enfraquece o mecanismo de fiscalização e controle do cumprimento das cláusulas do TCU, o que pode resultar em maior inadimplência e em menor arrecadação para o Fundo da OUS. A medida, ao eliminar a destinação da multa ao Fundo, reduz os recursos disponíveis para a Política Municipal de Habitação e para os investimentos na Subárea 1B previstos no art. 5º da Emenda nº 34/2026, comprometendo a sustentabilidade financeira da operação urbana. A supressão do art. 28, portanto, pode impactar negativamente a arrecadação municipal e a efetividade da política urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 35/2026, ao suprimir o art. 28, compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o princípio da efetividade da política urbana. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 68, inciso VI, que a lei específica da OUS deve conter as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana, bem como das condições previstas em TCU. O art. 28 da Emenda nº 34/2026 previa exatamente essa penalidade, com a destinação da multa ao Fundo da OUS, em conformidade com o disposto no art. 68 do Plano Diretor. A supressão do dispositivo, portanto, afasta-se do princípio da efetividade da política urbana, ao eliminar um instrumento de fiscalização e garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos empreendedores, o que pode comprometer a execução dos objetivos da OUS.

A medida está em desacordo com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), ao enfraquecer os mecanismos de controle e fiscalização da operação urbana. A subemenda interfere no Plano Plurianual (PPA) e na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), pois a eliminação da multa reduz a arrecadação do Fundo da OUS, comprometendo o equilíbrio fiscal e a capacidade de investimento do Município na área da operação urbana. A supressão do art. 28, portanto, não está em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, devendo ser rejeitada por inadequação à política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 35/2026, ao suprimir o art. 28, está em consonância formal com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal, tratando-se de supressão de penalidade administrativa. No entanto, a medida viola indiretamente o disposto no art. 14 da LRF, pois a eliminação da multa reduz a arrecadação do Fundo da OUS, sem que haja estimativa de impacto ou medidas de compensação. A multa prevista no art. 28 constituía uma fonte de receita para o Fundo, que financia as políticas de habitação e qualificação urbana, e sua supressão compromete a sustentabilidade financeira da operação urbana.

A subemenda, ao suprimir a multa, enfraquece o mecanismo de fiscalização e controle do cumprimento das cláusulas do TCU, o que pode resultar em maior inadimplência e em menor arrecadação para o Fundo da OUS. A medida, portanto, não está em conformidade com as normas do direito tributário municipal, pois compromete a arrecadação e a efetividade da política urbana.

**Subemenda 36/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea ‘b’ - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 36/2026, ao alterar a redação do art. 29 para explicitar que o prazo de vigência da OUS é de 12 anos, ressalvados os prazos específicos previstos na lei, inclusive aqueles que produzam efeitos após esse período, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste redacional que visa conferir maior clareza e segurança jurídica quanto à vigência da operação urbana e à produção de efeitos de dispositivos específicos, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da definição do prazo de vigência da OUS, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao ressalvar os prazos específicos previstos na lei, inclusive os que prevejam a produção de efeitos após o prazo de vigência, assegura a continuidade de efeitos de dispositivos que possam gerar receita para o Município, como a arrecadação de valores relativos à ODC, à comercialização de URs e ao Fundo da OUS, conforme previsto no art. 5°, § 5°, da Emenda n° 34/2026. A medida, ao conferir maior segurança jurídica à produção de efeitos após o prazo de vigência, contribui para a previsibilidade financeira e para a sustentabilidade da operação urbana, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa, uma vez que os efeitos ressalvados já estão previstos na lei e não dependem da vigência da OUS para sua produção.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 36/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019) e com o princípio da segurança jurídica, ao explicitar que os prazos específicos previstos na lei, inclusive os que produzem efeitos após o período

de vigência, permanecem ressalvados. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 68, inciso VII, que a lei específica da OUS deve conter o seu prazo de vigência, e a subemenda, ao fixar o prazo de 12 anos, está em consonância com essa exigência. A ressalva dos prazos específicos previstos na lei, como o § 2º do art. 19, que permite o requerimento de nova geração de TDC mesmo após a vigência da lei, e o art. 5º, § 5º, que prevê o recebimento e a utilização dos recursos do Fundo após o prazo de vigência, confere maior segurança jurídica e previsibilidade à operação urbana, em conformidade com o princípio da continuidade administrativa e com a necessidade de garantir a efetividade das políticas públicas.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que os efeitos da operação urbana, como a arrecadação de recursos e a regularização fundiária, possam se estender além do prazo de vigência, contribuindo para a sustentabilidade da política urbana. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece o prazo de vigência da OUS, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que exige que a lei específica da OUS contenha os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 36/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece o prazo de vigência da OUS e ressalva os prazos específicos previstos na lei, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não

institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à segurança jurídica.

Ao ressalvar os prazos específicos previstos na lei, inclusive os que produzam efeitos após o prazo de vigência, a medida confere maior segurança jurídica e previsibilidade à arrecadação de recursos, como a ODC e a comercialização de URs, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior clareza e segurança jurídica à aplicação dos instrumentos urbanísticos, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 37/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara.

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 37/2026, ao suprimir o art. 30 da Emenda nº 34/2026, elimina a exigência de protocolo de novo projeto para processos em análise na SMPU quando da publicação da lei, bem como a vedação de devolução de valores relativos a esses processos. A supressão do dispositivo não implica renúncia de receita, mas representa um ajuste procedimental que confere maior segurança jurídica aos empreendedores que já possuem processos em curso, evitando que sejam obrigados a reiniciar o procedimento administrativo. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimento administrativo de licenciamento, e não da criação de renúncia de

receita. A medida, ao eliminar a obrigatoriedade de novo protocolo, pode reduzir custos administrativos e processuais, sem impactar a arrecadação tributária, pois os processos já em análise na SMPU continuarão sujeitos às mesmas regras de licenciamento e tributação previstas na legislação vigente.

A subemenda, ao suprimir a vedação de devolução de valores, confere maior equidade e justiça aos empreendedores que já haviam realizado investimentos em processos em curso, evitando que esses valores sejam perdidos sem contrapartida. A medida não gera renúncia de receita, pois os valores eventualmente devolvidos não se configuram como tributos, mas sim como taxas ou preços públicos, cuja devolução, quando couber, está prevista na legislação municipal. A supressão do art. 30, portanto, contribui para a celeridade e eficiência administrativa, sem onerar os cofres públicos ou comprometer o equilíbrio fiscal, uma vez que a medida não altera a base de cálculo ou as alíquotas de tributos, tampouco concede novos benefícios fiscais.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 37/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o princípio da segurança jurídica, ao eliminar a obrigatoriedade de reinício de processos em andamento na SMPU. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 339, que o licenciamento de obras de parcelamento do solo ou de edificação é condicionado ao atendimento às normas previstas na lei, mas não exige a reinicialização de processos em curso quando da publicação de nova legislação. A subemenda, ao suprimir a exigência de novo protocolo, está em consonância com o princípio da eficiência administrativa, previsto no art. 37 da Constituição Federal, e com a necessidade de garantir celeridade aos processos de licenciamento, evitando que empreendimentos em andamento sejam prejudicados por exigências processuais supervenientes. A medida, ao dispensar o novo protocolo, confere maior previsibilidade aos

investimentos na área da OUS, em conformidade com os objetivos de requalificação urbana previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao eliminar a obrigatoriedade de novo protocolo, a subemenda contribui para a efetividade da política urbana, evitando que processos já em andamento sejam paralisados ou reiniciados, o que poderia gerar morosidade e insegurança jurídica. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos administrativos para o licenciamento de empreendimentos, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 37/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece normas procedimentais para o licenciamento de empreendimentos, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A supressão do art. 30, ao eliminar a exigência de novo protocolo e a vedação de devolução de valores, não interfere na sistemática tributária municipal, pois os valores eventualmente devolvidos são taxas ou preços públicos, cuja devolução, quando cabível, já está prevista na legislação municipal.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os procedimentos administrativos

previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à eficiência administrativa. Ao suprimir a exigência de novo protocolo, a medida confere maior segurança jurídica e celeridade aos processos de licenciamento, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior eficiência e transparência aos procedimentos administrativos, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 38/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 38/2026, ao suprimir o art. 31 da Emenda nº 34/2026, elimina a possibilidade de projetos com alvarás de construção válidos na data de publicação da lei protocolarem projeto de modificação, garantindo a área aprovada por meio de CAbas de transição, soluções de gentileza urbana, ODC ou TDC já transferida. A supressão desse dispositivo não implica renúncia de receita, mas elimina uma fonte potencial de arrecadação, uma vez que o art. 31 previa a utilização de ODC para a superação do potencial construtivo, o que geraria receita para o Município. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimento urbanístico e não da criação de renúncia de receita. Contudo, a supressão do art. 31 pode resultar em perda de arrecadação, pois a ODC é uma fonte de receita para o Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) ou para o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC), conforme o art. 12 da Lei nº 11.216/2020, e a eliminação da possibilidade de utilização

de ODC para projetos com alvarás válidos pode reduzir a arrecadação desses fundos.

A subemenda, ao eliminar a possibilidade de modificação de projetos com alvarás válidos, pode gerar insegurança jurídica e desestimular investimentos na área da OUS, pois os empreendedores que já possuem alvarás de construção válidos e desejam modificar seus projetos para se adequar às novas regras perderão a garantia da área aprovada. A medida, ao suprimir o art. 31, também elimina a previsão de que os valores relativos à ODC deverão ser integralmente quitados (§ 1º), o que pode resultar em perda de arrecadação, pois os empreendedores não terão mais a obrigação de quitar esses valores para a modificação de seus projetos. A supressão do art. 31, portanto, pode impactar negativamente a arrecadação municipal e a efetividade da política urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 38/2026, ao suprimir o art. 31, compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o princípio da segurança jurídica. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 45, que a superação do potencial construtivo básico é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por meio de ODC, TDC ou outros mecanismos, e o art. 48 prevê que a ODC é o instrumento que permite o exercício do direito de construir acima do CAbas, mediante contrapartida. O art. 31 da Emenda nº 34/2026 previa a possibilidade de projetos com alvarás válidos protocolar projeto de modificação, garantindo a área aprovada, o que conferia segurança jurídica aos empreendedores e permitia a regularização e a requalificação de projetos já existentes. A supressão desse dispositivo elimina essa garantia, o que pode desestimular investimentos na área da OUS e comprometer a efetividade da política urbana.

A medida está em desacordo com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente

no que se refere à modernização e requalificação do parque imobiliário existente (inciso VII) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao suprimir a possibilidade de modificação de projetos com alvarás válidos, a subemenda dificulta a requalificação de imóveis e o adensamento construtivo na área central, em desacordo com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A subemenda interfere no Plano Plurianual (PPA) e na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), pois a eliminação da possibilidade de utilização de ODC para projetos com alvarás válidos pode reduzir a arrecadação do Município e comprometer o equilíbrio fiscal.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 38/2026, ao suprimir o art. 31, está em consonância formal com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal, tratando-se de supressão de norma procedimental. No entanto, a medida viola indiretamente o disposto no art. 14 da LRF, pois a eliminação da possibilidade de utilização de ODC para projetos com alvarás válidos reduz a arrecadação do Município, sem que haja estimativa de impacto ou medidas de compensação. A ODC, conforme regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que permite a superação do coeficiente de aproveitamento básico mediante contrapartida financeira, e sua arrecadação é essencial para financiar a Política Municipal de Habitação e os investimentos em qualificação urbana.

A subemenda, ao suprimir o art. 31, elimina a garantia de que os valores relativos à ODC deverão ser integralmente quitados, o que pode resultar em perda de arrecadação e em insegurança jurídica para os empreendedores que já possuem alvarás de construção válidos. A medida, portanto, não está em conformidade com as normas do direito tributário municipal, pois compromete a arrecadação e a efetividade da política urbana.

**Subemenda 39/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 52, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 40/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 53, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 41/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 56, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 42/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 63, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 43/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 64, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 44/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Dr. Bruno Pedralva

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 44/2026, ao estabelecer que os empreendimentos de interesse social deverão destinar 60% da área construída à HIS-1 e 10% à mulher em situação de violência, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigência de destinação de unidades habitacionais no âmbito dos empreendimentos de interesse social, sem onerar os cofres públicos. Conforme o art. 14 da LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da destinação de unidades habitacionais já previstas, e não da criação de renúncia de receita. O art. 169 do Plano Diretor já estabelece que os empreendimentos de interesse social em Aeis-1 devem destinar no mínimo 70% da área construída à HIS, sendo pelo menos 70% destes para HIS-1, e a subemenda, ao fixar 60% para HIS-1 e 10% para mulheres em situação de violência, mantém o percentual total de 70% para HIS, em conformidade com a legislação vigente.

A subemenda, ao destinar 10% da área construída à mulher em situação de violência, confere maior efetividade à política habitacional e social, sem gerar despesas adicionais para o Poder Público, pois os custos de produção das unidades são suportados pelos empreendedores que se beneficiam dos incentivos urbanísticos e fiscais previstos na lei. A medida, ao exigir que o encaminhamento seja feito por órgão e equipamento público municipal responsável pelo enfrentamento à violência contra a mulher, cria um mecanismo de controle e legitimidade na destinação das unidades, assegurando que os benefícios sejam efetivamente direcionados ao público-alvo, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa, uma vez que o encaminhamento já está previsto no âmbito das políticas públicas existentes.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 44/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 16, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município, e o art. 17 estabelece como princípio a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna. O art. 169 do Plano Diretor estabelece que os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% da área construída, sendo pelo menos 70% destes para HIS-1. A subemenda, ao fixar 60% da área construída para HIS-1 e 10% para mulheres em situação de violência, totalizando os 70% exigidos pelo Plano Diretor, está em consonância com esses princípios, garantindo que a política habitacional atenda a grupos em situação de vulnerabilidade social, em conformidade com a Lei Federal nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha), que estabelece medidas de assistência à mulher em situação de violência doméstica e familiar.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao destinar 10% da área construída para mulheres vítimas de violência, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a redução do déficit habitacional entre grupos vulneráveis, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento,

apenas estabelece critérios de destinação para as unidades HIS, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 44/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma destinação específica para as unidades habitacionais, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional.

Ao destinar 10% da área construída para mulheres vítimas de violência, a medida confere maior efetividade à política habitacional e social, assegurando que os benefícios concedidos no âmbito da OUS alcancem grupos em situação de vulnerabilidade, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à destinação das unidades HIS, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 45/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Dr. Bruno Pedralva

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 45/2026, ao possibilitar a ampliação da flexibilização de regularização fundiária para famílias em vulnerabilidade social residentes em bairros contíguos ao perímetro da Subárea 1B, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, na medida em que a regularização fundiária é um procedimento administrativo que pode gerar receita para o Município, como taxas e preços públicos, e não se configura como renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de regularização fundiária, e não da criação de renúncia de receita. A flexibilização de ônus prevista no art. 9º, § 1º, da Emenda nº 34/2026, já autorizava o Executivo a flexibilizar ou dispensar ônus da legislação municipal relativa a parcelamento do solo, e a subemenda apenas amplia o universo de beneficiários dessa flexibilização para famílias em vulnerabilidade social residentes em bairros contíguos, sem ampliar o escopo da dispensa de ônus de forma desproporcional.

A subemenda, ao ampliar a flexibilização para famílias em vulnerabilidade social de bairros contíguos, confere maior efetividade à política de regularização fundiária e de inclusão social, sem gerar despesas adicionais para o Poder Público, pois os custos da regularização são suportados pelos beneficiários ou já estão previstos no orçamento do Município. A medida, ao possibilitar a regularização de famílias em situação de vulnerabilidade, contribui para a redução do déficit habitacional e para a integração urbana, em conformidade com os princípios da função social da propriedade e da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, previstos no art. 2º do Plano Diretor, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 45/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de regularização fundiária e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a função social da propriedade como princípio geral da política urbana, e o art. 67, inciso VII, estabelece como objetivo da OUS a regularização de parcelamentos, edificações e usos. A subemenda, ao ampliar a flexibilização de regularização fundiária para famílias em vulnerabilidade social residentes em bairros contíguos à Subárea 1B, está em consonância com esses princípios, promovendo a regularização fundiária e a integração urbana, em conformidade com o art. 18, inciso II, do Plano Diretor, que estabelece como diretriz da Política Municipal de Habitação o desenvolvimento de programas visando à promoção da regularização fundiária plena dos assentamentos precários.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao ampliar a flexibilização para famílias em vulnerabilidade social de bairros contíguos, a subemenda contribui para a redução do déficit habitacional e para a inclusão social, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas amplia o universo de beneficiários da regularização fundiária, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 45/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A flexibilização de regularização fundiária, prevista no art. 9º, § 1º, da Emenda nº 34/2026, não configura benefício fiscal, mas sim uma flexibilização de ônus urbanísticos, que não se confunde com renúncia de receita tributária, pois os ônus urbanísticos não são tributos, mas sim contrapartidas exigidas no âmbito do licenciamento urbanístico. A subemenda, ao ampliar a flexibilização para famílias em vulnerabilidade social de bairros contíguos, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à regularização fundiária. Ao ampliar a flexibilização para famílias em vulnerabilidade social, a medida confere maior efetividade à política de regularização fundiária e de inclusão social, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à regularização fundiária, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 46/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Dr. Bruno Pedralva

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 46/2026, ao estabelecer a reserva de no mínimo 10% das unidades HIS-1 produzidas na área da OUS para mulheres vítimas de violência, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, na medida em que a reserva de unidades não gera despesa pública adicional, mas sim uma redefinição da destinação de unidades já previstas para HIS-1. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários exige estimativa de impacto, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da destinação de unidades habitacionais, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao direcionar unidades já previstas para HIS-1 a um público específico, não amplia o estoque de unidades a serem produzidas, tampouco reduz a arrecadação tributária, pois o número total de unidades HIS-1 permanece inalterado, e os custos de produção já estão previstos no âmbito dos empreendimentos de interesse social.

A subemenda, ao estabelecer a reserva de 10% das unidades HIS-1 para mulheres em situação de violência, confere maior efetividade à política habitacional e social, sem onerar os cofres públicos, pois os custos de produção das unidades são suportados pelos empreendedores que se beneficiam dos incentivos urbanísticos e fiscais previstos na lei. A medida, ao exigir que o encaminhamento seja feito por órgão e equipamento público municipal responsável pelo enfrentamento à violência contra a mulher, cria um mecanismo de controle e legitimidade na destinação das unidades, assegurando que os benefícios sejam efetivamente direcionados ao público-alvo, sem criar despesas adicionais para o Município, uma vez que o encaminhamento já está previsto no âmbito das políticas públicas existentes. A medida não implica renúncia de receita, pois a reserva de unidades não altera a base de cálculo ou as alíquotas de tributos, nem concede novos benefícios fiscais.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 46/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 16, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda residente no Município, e o art. 17 estabelece como princípio a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna. O art. 18, inciso VII, estabelece como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda, ao reservar 10% das unidades HIS-1 para mulheres vítimas de violência, está em consonância com esses princípios, garantindo que a política habitacional atenda a grupos em situação de vulnerabilidade social, em conformidade com a Lei Federal nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha), que estabelece medidas de assistência à mulher em situação de violência doméstica e familiar.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao destinar 10% das unidades HIS-1 para mulheres vítimas de violência, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a redução do déficit habitacional entre grupos vulneráveis, em conformidade com o art. 169 do Plano Diretor, que estabelece que os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% da área construída. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios de destinação para as unidades HIS-1, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 46/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma destinação específica para as unidades HIS-1, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional.

Ao reservar 10% das unidades HIS-1 para mulheres vítimas de violência, a medida confere maior efetividade à política habitacional e social, assegurando que os benefícios concedidos no âmbito da OUS alcancem grupos em situação de vulnerabilidade, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à destinação das unidades HIS-1, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 47/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda n° 65, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 48/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 48/2026, ao estabelecer um regime de bonificação para Áreas de Fruição Pública (AFPs) que incorporem elementos de valorização do patrimônio cultural imaterial, com acréscimo de área líquida de +0,75 m² por item atendido (limitado a 2 itens) e majoração de 50% para AFPs com duas ou mais tipologias, não implica renúncia de receita, mas sim a ampliação de potencial construtivo adicional por meio de contrapartida urbanística qualificada. A medida não cria benefício fiscal, uma vez que o acréscimo de área líquida está vinculado à geração de Unidades de Regeneração (URs), instrumento de política urbana previsto no art. 3º da Emenda nº 34/2026, e não à redução de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. Conforme estabelece o art. 14 da LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, pois ela trata de instrumento de política urbana e não de renúncia de receita. A medida, ao incentivar a valorização do patrimônio imaterial, qualifica a contrapartida urbanística sem onerar os cofres públicos, uma vez que os custos de implantação das AFPs são suportados pelos empreendedores.

A subemenda, ao majorar o acréscimo de área líquida para AFPs que incorporem elementos de valorização do patrimônio imaterial, amplia o potencial construtivo gerado, o que pode aumentar a arrecadação indireta, como o ITBI sobre as transações imobiliárias decorrentes da operação, sem criar renúncia de receita. A exigência de processo participativo com a comunidade local, associações de moradores e representantes de grupos culturais, prevista no item III.2.6, confere maior legitimidade e controle social à concepção das AFPs, sem gerar custos adicionais para o Poder Público, pois a realização de processos participativos é prática consolidada na administração pública municipal, com custos operacionais já absorvidos pela estrutura existente. A medida, ao valorizar o patrimônio cultural imaterial, está em consonância com a política

de preservação do patrimônio cultural prevista no Plano Diretor, sem implicar renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 48/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à qualificação do espaço público. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 23, que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos do território municipal. O art. 23, § 2º, estabelece que são parte integrante do patrimônio cultural do Município todos os povos e comunidades tradicionais que nele habitam, e o art. 30, inciso II, estabelece como princípio das ações de qualificação do espaço público a valorização do patrimônio cultural material e imaterial local. A subemenda, ao incentivar a incorporação de elementos de valorização do patrimônio imaterial nas AFPs, está em plena consonância com esses princípios, promovendo a valorização do patrimônio cultural e a participação da comunidade na concepção dos espaços públicos.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso II, alínea "b") e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao exigir processo participativo para a concepção das AFPs com valorização do patrimônio imaterial, a subemenda contribui para a gestão democrática da política urbana, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes

Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios qualitativos para a implantação de AFPs, em conformidade com o art. 38, § 5°, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 48/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece critérios para a bonificação de AFPs que incorporem elementos de valorização do patrimônio imaterial, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural.

Ao exigir processo participativo para a concepção das AFPs, a medida confere maior legitimidade e transparência à aplicação dos instrumentos urbanísticos, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior valorização do patrimônio imaterial e participação social na gestão da operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 49/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 49/2026, ao alterar a redação do art. 32 para estabelecer que os processos de tombamento em curso na área da OUS deverão ser finalizados no prazo de 5 anos, com priorização de ações para preservação e manutenção do patrimônio histórico, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste redacional que visa conferir maior clareza e efetividade à política de preservação do patrimônio cultural, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimento administrativo de tombamento, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao estabelecer a priorização de ações para preservação e manutenção do patrimônio histórico, não gera despesas adicionais para o Município, pois a preservação do patrimônio cultural já é uma atribuição do Poder Público, e a medida apenas reforça a necessidade de priorização dessas ações no âmbito dos processos de tombamento. A fixação do prazo de 5 anos para finalização dos processos de tombamento em curso confere maior segurança jurídica e celeridade ao procedimento administrativo, contribuindo para a efetividade da política de preservação cultural, sem implicar qualquer renúncia de receita ou aumento de despesa, uma vez que os custos dos processos de tombamento já estão previstos no orçamento do Município e a medida não amplia o escopo das ações já previstas.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 49/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente

no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à eficiência administrativa. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 23, que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos do território municipal. O art. 23, § 1º, estabelece que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano tem como princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos do território. A subemenda, ao estabelecer prazo para finalização dos processos de tombamento e priorizar ações de preservação, está em consonância com esses princípios, conferindo maior celeridade e efetividade à proteção do patrimônio cultural na área da OUS.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso II, alínea "b") e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao fixar o prazo de 5 anos para finalização dos processos de tombamento em curso, a subemenda contribui para a segurança jurídica dos empreendedores e para a preservação do patrimônio cultural, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um prazo para a conclusão de processos administrativos, em conformidade com o princípio da eficiência administrativa.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 49/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco

interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece um prazo para a finalização de processos de tombamento e a priorização de ações de preservação, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os procedimentos administrativos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural.

Ao estabelecer prazo para a finalização dos processos de tombamento e priorizar ações de preservação, a medida confere maior segurança jurídica e efetividade à política de preservação cultural, assegurando que os empreendimentos na área da OUS não sejam prejudicados por indefinições administrativas, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior celeridade e transparência aos processos de tombamento, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 50/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 50/2026, ao condicionar a concessão dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 ao cumprimento de obrigações acessórias e à assinatura de Termo de Compromisso Cultural e Comunitário (TCCC), não implica renúncia de receita adicional, mas estabelece mecanismos de controle e salvaguarda que conferem maior efetividade e segurança jurídica à concessão dos incentivos. A

medida não amplia o escopo dos benefícios fiscais já previstos, mas os submete a condições que garantem a preservação dos usos culturais e comunitários nos imóveis localizados em Zonas de Interesse Cultural (ZIC) ou que abriguem usos consolidados. Conforme o art. 14 da LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, exigência que já foi atendida pelo projeto original, e a subemenda, ao restringir a fruição dos benefícios a condições objetivas, não cria nova renúncia de receita.

O abatimento adicional de 20% no valor do ITBI e a extensão da isenção de IPTU por 2 anos, previstos no art. 14-B, configuram ampliação dos benefícios fiscais originalmente concedidos, o que poderia implicar renúncia de receita adicional. Contudo, a medida é contrabalançada pela exigência de gestão compartilhada com entidades da sociedade civil e pela destinação dos espaços a novos usos culturais ou comunitários, o que justifica o incentivo como contrapartida à geração de externalidades positivas para a coletividade. A ausência de estimativa de impacto específica para essa ampliação, no entanto, recomenda cautela, sendo necessário que o Executivo avalie o montante da renúncia adicional para assegurar a conformidade com o art. 14 da LRF. A medida, ao vincular os benefícios à preservação de usos culturais e comunitários, está em conformidade com o princípio da seletividade e com a função social da propriedade, prevista no art. 2º do Plano Diretor.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 50/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à função social da propriedade. O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo

de urbanização. O art. 23, § 1°, estabelece que o princípio básico da política de preservação do patrimônio cultural e urbano é a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. A subemenda, ao condicionar a concessão dos benefícios fiscais à preservação de usos culturais e comunitários e à assinatura do TCCC, está em consonância com esses princípios, garantindo que os incentivos concedidos no âmbito da OUS contribuam para a preservação do patrimônio cultural imaterial e para a permanência de atividades tradicionais na área central.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2° da Emenda n° 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso II, alínea "b") e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao estabelecer que a Secretaria Municipal de Cultura, em conjunto com o CDPCM-BH, será responsável por identificar e declarar as ZIC e fiscalizar o cumprimento dos TCCCs, a subemenda cria um mecanismo de governança participativa e de controle social, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece condições para a fruição dos benefícios fiscais previstos na lei.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 50/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais, mas estabelece condições para a fruição dos benefícios já previstos. A medida, ao condicionar a concessão dos benefícios fiscais à assinatura do TCCC e à manutenção do uso cultural ou

comunitário do imóvel, está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), pois os benefícios fiscais já estão previstos em lei, e a subemenda apenas estabelece condições para sua fruição, o que é admitido no ordenamento jurídico. A previsão de perda dos benefícios retroativamente e cobrança dos tributos devidos, acrescidos de juros e multa moratória, em caso de descumprimento do TCCC, confere maior segurança jurídica e efetividade à concessão dos incentivos, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

O abatimento adicional de 20% no valor do ITBI e a extensão da isenção de IPTU por 2 anos, previstos no art. 14-B, configuram ampliação dos benefícios fiscais originalmente concedidos, o que exige a observância do art. 14 da LRF, especialmente no que se refere à estimativa de impacto orçamentário-financeiro e à comprovação de que a renúncia não afetará as metas fiscais, ou à adoção de medidas de compensação. A medida, ao vincular esses benefícios à destinação dos espaços para novos usos culturais ou comunitários e à gestão compartilhada com entidades da sociedade civil, está em conformidade com o princípio da seletividade, que permite ao legislador discriminar situações para a concessão de benefícios, desde que de forma razoável e objetiva. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à concessão dos benefícios fiscais previstos na operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 51/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 51/2026, ao estabelecer que a administração pública não executará a dívida fiscal de unidades habitacionais que

estejam cumprindo com a finalidade incentivada enquanto o perfil econômico do adquirente não tiver se alterado, implica renúncia de receita, na medida em que suspende a cobrança de tributos incidentes sobre o imóvel (como IPTU) enquanto perdurar a condição de vulnerabilidade econômica do proprietário. Conforme dispõe o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de benefício tributário que importe renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação. A subemenda, ao criar uma hipótese de não execução fiscal sem a devida estimativa de impacto, viola as exigências legais para a concessão de benefícios tributários.

A medida, embora não conceda isenção ou remissão nos termos tradicionais, estabelece uma condição de não exigibilidade do crédito tributário que, na prática, posterga ou impede a cobrança, caracterizando-se como benefício fiscal indireto. A ausência de definição objetiva sobre o que constitui "alteração do perfil econômico" do adquirente torna a medida ainda mais problemática do ponto de vista fiscal, pois cria uma hipótese de suspensão da cobrança sem prazo determinado e sem critérios claros para sua cessação, o que pode gerar perda de arrecadação e insegurança jurídica para a administração tributária. A subemenda, portanto, não atende aos requisitos do art. 14 da LRF, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 51/2026 está em consonância com os princípios da Política Municipal de Habitação (PMH) previstos no Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à função social da propriedade e à permanência de famílias de baixa renda em suas áreas de residência. O Plano Diretor estabelece como princípio da PMH a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda,

ao condicionar a não execução fiscal à manutenção da finalidade incentivada e à ausência de alteração do perfil econômico do adquirente, busca evitar a perda da moradia por famílias que, embora tenham acesso ao benefício, não tenham condições de arcar com os tributos, em conformidade com o princípio da permanência da população residente.

No entanto, a medida não se compatibiliza adequadamente com os instrumentos de planejamento orçamentário, pois a renúncia de receita dela decorrente exige ajustes nas metas fiscais e na programação orçamentária do Município, conforme o art. 12 da LRF. A ausência de estimativa de impacto e de medidas de compensação para a não execução fiscal torna a medida incompatível com a LDO e o orçamento anual, uma vez que a perda de arrecadação não está prevista nas estimativas de receita do Município. A subemenda, portanto, embora alinhada com os princípios da PMH, não atende aos requisitos de compatibilidade com os instrumentos de planejamento orçamentário, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 51/2026 está em consonância formal com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que a não execução fiscal é prevista em lei, que é o instrumento adequado para dispor sobre matéria tributária. No entanto, a medida viola o disposto no art. 14 da LRF, que exige que a concessão ou ampliação de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação, quando necessário. A subemenda, ao criar uma hipótese de não execução fiscal sem a devida estimativa de impacto e sem mecanismos de compensação, torna a medida inadequada sob o ponto de vista fiscal.

A subemenda, ao estabelecer a não execução fiscal enquanto o perfil econômico do adquirente não se alterar, cria uma situação de incerteza quanto à arrecadação tributária, comprometendo a eficiência da gestão fiscal e a previsibilidade das receitas municipais. O IPTU, tributo que pode ser afetado pela medida, é

fonte de receita essencial para o financiamento da Política Municipal de Habitação e dos investimentos em qualificação urbana. A medida, portanto, não está em conformidade com as normas do direito tributário municipal, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Subemenda 52/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 74, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 53/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 70, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 54/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 54/2026, ao estabelecer que o Comitê Gestor da OUS poderá ser convocado para apresentação de seus trabalhos perante o COMPUR e o COMAM em caso de impacto diverso do previsto na lei, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma procedimental que visa fortalecer o controle social e a transparência na implementação da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimento de prestação de contas e controle social, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao prever a convocação do Comitê Gestor perante o COMPUR e o COMAM, confere maior legitimidade e transparência à gestão da operação urbana, assegurando que eventuais impactos não previstos na lei sejam discutidos e avaliados pelos órgãos colegiados competentes, sem criar despesas adicionais significativas, uma vez que a realização de reuniões e apresentações já é prática consolidada na administração pública municipal, com custos operacionais já absorvidos pela estrutura existente. A medida, ao permitir que o COMPUR e o COMAM exerçam seu papel de controle e fiscalização sobre a implementação da OUS, contribui para a efetividade da política urbana e para a prevenção de desvios, em conformidade com o princípio da gestão democrática da política urbana, sem implicar qualquer renúncia de receita ou aumento de despesa.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 54/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e ao controle social. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 78 do Plano Diretor estabelece que o licenciamento de empreendimentos de impacto é sujeito à elaboração de EIV e aprovação pelo COMPUR, que é o órgão consultivo e deliberativo da política urbana municipal. O art. 341, por sua vez, estabelece que a instalação de empreendimentos de impacto fica sujeita ao licenciamento urbanístico pelo COMPUR. A subemenda, ao prever a convocação do Comitê Gestor perante o COMPUR e o COMAM em caso de impacto diverso do previsto na lei, está em consonância com esses princípios, promovendo a integração entre os órgãos colegiados e fortalecendo o controle social sobre a implementação da OUS.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII), garantindo que a implementação da operação urbana seja acompanhada de efetiva participação social e controle democrático. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos de prestação de contas e controle social para a atuação do Comitê Gestor, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 54/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece normas procedimentais de prestação de contas e controle social para a atuação do Comitê Gestor perante o COMPUR e o COMAM, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao prever a convocação do Comitê Gestor perante o COMPUR e o COMAM, a medida confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, assegurando que eventuais impactos não previstos na lei sejam discutidos e avaliados pelos

órgãos colegiados competentes, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior controle social e transparência à gestão da OUS, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 55/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 55/2026, ao limitar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) e o Coeficiente de Aproveitamento de Centralidade (CAcent) em quarteirões com imóveis tombados, em processo de tombamento ou em conjuntos urbanos de valor histórico-cultural reconhecido, não implica renúncia de receita, mas pode gerar impacto fiscal indireto ao restringir o potencial construtivo adicional nessas áreas. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas, tratando-se de limitação urbanística que visa preservar a ambiência e a volumetria de áreas de relevante interesse cultural, em conformidade com o Plano Diretor. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico e de preservação cultural, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao limitar a altura das edificações em quarteirões com imóveis tombados ou de valor histórico-cultural, pode reduzir a geração de Unidades de Regeneração (URs) nessas áreas, o que poderia impactar a arrecadação do Fundo da OUS previsto no art. 5° da Emenda n° 34/2026, que depende, em parte, da comercialização de URs. Contudo, a medida é justificada pela necessidade de preservar o patrimônio cultural e a ambiência histórica da Subárea 1B, em conformidade com o art. 23 do Plano

Diretor, que estabelece a preservação das ambiências e dos modos de vida característicos do território como princípio básico da política de preservação do patrimônio cultural. A restrição ao adensamento nessas áreas é uma opção de política urbana que, embora possa reduzir a arrecadação potencial, está alinhada com os objetivos de preservação cultural da OUS e com a função social da propriedade, prevista no art. 2º do Plano Diretor.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 55/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à qualificação urbanística. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 23, que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. O art. 217, inciso I, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico", e o inciso VIII prevê a garantia da manutenção de ambiências características de porções específicas do território. A subemenda, ao limitar o CAmax e o CAcent em quarteirões com imóveis tombados ou de valor histórico-cultural, está em plena consonância com esses princípios, evitando que o adensamento construtivo descaracterize a paisagem urbana e comprometa a preservação do patrimônio cultural.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso II, alínea "b") e à reocupação qualificada da área

central (inciso VIII). Ao estabelecer limites ao adensamento em áreas de interesse cultural, a subemenda contribui para a preservação das ambiências e da volumetria características da Subárea 1B, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a aplicação de parâmetros urbanísticos em áreas de interesse cultural, em conformidade com o princípio da função social da propriedade.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 55/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma limitação urbanística ao coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax) e ao coeficiente de aproveitamento de centralidade (CAcent) em áreas de interesse cultural, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural.

Ao estabelecer limites ao adensamento em áreas de interesse cultural, a medida confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e assegura que as intervenções na Subárea 1B sejam compatíveis com a preservação da ambiência histórica, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de

benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior proteção ao patrimônio cultural e garantindo que o desenvolvimento urbano ocorra de forma equilibrada, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 56/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 56/2026, ao alterar o caput do art. 19 da Emenda nº 34/2026 para incluir os imóveis que venham a ser tombados entre aqueles que podem gerar Transferência do Direito de Construir (TDC), não implica renúncia de receita, mas sim uma ampliação do universo de imóveis potencialmente geradores de TDC, o que pode ter impacto fiscal positivo ao aumentar a oferta de potencial construtivo adicional disponível para comercialização. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que a TDC não configura benefício fiscal, mas sim instrumento de política urbana que gera receita para o Município, nos termos do art. 51 do Plano Diretor. A medida, ao incluir os imóveis que venham a ser tombados, amplia a base de geração de TDC, o que pode resultar em aumento da arrecadação municipal com a alienação do potencial construtivo adicional, sem criar renúncia de receita.

A subemenda, ao prever que imóveis com tombamento futuro também poderão gerar TDC, incentiva a preservação do patrimônio cultural, pois a geração de TDC é condicionada à manutenção do bom estado de conservação do imóvel, conforme disposto no art. 52, § 2º, do Plano Diretor. A medida, ao ampliar a base de geração de TDC, pode contribuir para a arrecadação de recursos para o Fundo da OUS, previsto no art. 5º da Emenda nº 34/2026, sem onerar os

cofres públicos, uma vez que a TDC é um instrumento que gera receita para o Município, e não uma renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 56/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC). O Plano Diretor, em seu art. 51, estabelece que a TDC é o instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir, e o art. 52, inciso I, estabelece que são imóveis passíveis de geração de TDC aqueles considerados necessários para o atendimento ao interesse cultural. A subemenda, ao incluir os imóveis que venham a ser tombados entre aqueles que podem gerar TDC, está em consonância com esses princípios, ampliando o alcance do instrumento para incentivar a preservação do patrimônio cultural, em conformidade com o art. 23 do Plano Diretor, que estabelece a busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso II, alínea "b") e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao incluir os imóveis que venham a ser tombados na hipótese de geração de TDC, a subemenda contribui para a preservação do patrimônio cultural e para a valorização da área central, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou

prioridades de investimento, apenas amplia o rol de imóveis passíveis de geração de TDC.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 56/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A Transferência do Direito de Construir (TDC), regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que não configura benefício tributário, mas sim um mecanismo de compensação urbanística por meio do qual o proprietário de imóvel de interesse cultural pode alienar ou exercer em outro local o direito de construir. A subemenda, ao incluir os imóveis que venham a ser tombados no rol de geradores de TDC, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à preservação do patrimônio cultural. Ao incluir os imóveis que venham a ser tombados na hipótese de geração de TDC, a medida confere maior efetividade à política de preservação cultural, incentivando a conservação do patrimônio por meio da outorga de potencial construtivo adicional, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior abrangência à aplicação da TDC, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 57/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 57/2026, ao estabelecer que a administração pública não executará a dívida fiscal de unidades habitacionais que estejam cumprindo com a finalidade incentivada enquanto o perfil econômico do adquirente não tiver se alterado, entendo como implicação de renúncia de receita, na medida em que suspende a cobrança de tributos incidentes sobre o imóvel (como IPTU) enquanto perdurar a condição de vulnerabilidade econômica do proprietário. Conforme dispõe o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de benefício tributário que importe renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação. A subemenda, ao criar uma hipótese de não execução fiscal sem a devida estimativa de impacto, viola as exigências legais para a concessão de benefícios tributários.

A medida, embora não conceda isenção ou remissão nos termos tradicionais, estabelece uma condição de não exigibilidade do crédito tributário que, na prática, posterga ou impede a cobrança, caracterizando-se como benefício fiscal indireto. A ausência de definição objetiva sobre o que constitui "alteração do perfil econômico" do adquirente torna a medida ainda mais problemática do ponto de vista fiscal, pois cria uma hipótese de suspensão da cobrança sem prazo determinado e sem critérios claros para sua cessação, o que pode gerar perda de arrecadação e insegurança jurídica para a administração tributária. A subemenda, portanto, não atende aos requisitos do art. 14 da LRF, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 57/2026 está em consonância com os princípios da Política Municipal de Habitação (PMH) previstos no Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à função social da propriedade e à permanência de famílias de baixa renda em suas áreas de residência. O Plano Diretor estabelece como princípio da

PMH a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda, ao condicionar a não execução fiscal à manutenção da finalidade incentivada e à ausência de alteração do perfil econômico do adquirente, busca evitar a perda da moradia por famílias que, embora tenham acesso ao benefício, não tenham condições de arcar com os tributos, em conformidade com o princípio da permanência da população residente.

No entanto, a medida não se compatibiliza adequadamente com os instrumentos de planejamento orçamentário, pois a renúncia de receita dela decorrente exige ajustes nas metas fiscais e na programação orçamentária do Município, conforme o art. 12 da LRF. A ausência de estimativa de impacto e de medidas de compensação para a não execução fiscal torna a medida incompatível com a LDO e o orçamento anual, uma vez que a perda de arrecadação não está prevista nas estimativas de receita do Município. A subemenda, portanto, embora alinhada com os princípios da PMH, não atende aos requisitos de compatibilidade com os instrumentos de planejamento orçamentário, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 57/2026 está em consonância formal com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que a não execução fiscal é prevista em lei, que é o instrumento adequado para dispor sobre matéria tributária. No entanto, a medida viola o disposto no art. 14 da LRF, que exige que a concessão ou ampliação de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação, quando necessário. A subemenda, ao criar uma hipótese de não execução fiscal sem a devida estimativa de impacto e sem mecanismos de compensação, torna a medida inadequada sob o ponto de vista fiscal.

A subemenda, ao estabelecer a não execução fiscal enquanto o perfil econômico do adquirente não se alterar, cria uma situação

de incerteza quanto à arrecadação tributária, comprometendo a eficiência da gestão fiscal e a previsibilidade das receitas municipais. A ODC e o IPTU, tributos que podem ser afetados pela medida, são fontes de receita essenciais para o financiamento da Política Municipal de Habitação e dos investimentos em qualificação urbana. A medida, portanto, não está em conformidade com as normas do direito tributário municipal, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Subemenda 58/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 58/2026, ao estabelecer que as reuniões do Comitê Gestor serão públicas, com divulgação prévia de pauta e garantia de espaço para manifestação de cidadãos, moradores e entidades não integrantes do colegiado, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma procedimental que visa conferir maior transparência, publicidade e participação social à atuação do Comitê Gestor, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimento de transparência e participação social, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao prever a divulgação prévia de pauta e a garantia de espaço para manifestação de cidadãos, moradores e entidades não integrantes do colegiado, confere maior legitimidade e controle social à gestão da operação urbana, sem criar despesas adicionais significativas, uma vez que a realização de reuniões públicas e a divulgação de pautas já são práticas consolidadas na administração pública municipal, com custos operacionais já

absorvidos pela estrutura existente. A medida, ao assegurar a publicidade e a participação social, contribui para a transparência e para o fortalecimento do controle democrático sobre as decisões do Comitê Gestor, em conformidade com o princípio da gestão democrática da política urbana, sem implicar qualquer renúncia de receita ou aumento de despesa.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 58/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à participação da sociedade civil. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 31 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público devem estar associadas a medidas de caráter social, cultural, ambiental, econômico e jurídico, de forma a garantir a extensão da qualificação do espaço urbano a aspectos que superem o mero incremento da qualidade da estrutura física local, bem como evitar a ocorrência de processos de gentrificação do espaço. A subemenda, ao garantir a publicidade das reuniões do Comitê Gestor e a participação de cidadãos, moradores e entidades não integrantes do colegiado, está em consonância com esses princípios, promovendo a transparência e o controle social da operação urbana.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que a implementação da operação urbana seja acompanhada de efetiva participação social e controle democrático. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes

Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos de transparência e participação social para a atuação do Comitê Gestor, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 58/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece normas procedimentais de transparência e participação social para a atuação do Comitê Gestor, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao garantir a publicidade das reuniões do Comitê Gestor e a participação de cidadãos, moradores e entidades não integrantes do colegiado, a medida confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, assegurando que os interesses da sociedade civil sejam considerados na implementação da operação urbana, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à gestão do Comitê Gestor, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 59/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 59/2026, ao estabelecer que os representantes do setor técnico no Grupo Participativo do Comitê Gestor serão externos ao Grupo Técnico, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste na composição do colegiado que visa assegurar a independência técnica e a diversidade de perspectivas na análise das questões urbanísticas, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da composição de órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita.

A medida, ao prever que os representantes do setor técnico sejam externos ao Grupo Técnico, confere maior independência e imparcialidade à atuação do Grupo Participativo, evitando conflitos de interesse e garantindo que as deliberações sejam tecnicamente fundamentadas e representativas da sociedade civil. A subemenda, ao assegurar que os membros do setor técnico não sejam os mesmos do Grupo Técnico, amplia a pluralidade de vozes no Comitê Gestor, fortalecendo o controle social e a transparência na gestão da operação urbana, sem criar despesas adicionais, uma vez que a atuação dos membros da sociedade civil em conselhos e comitês já é prática consolidada, com custos operacionais já absorvidos pela estrutura existente.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 59/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à participação da sociedade civil. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. A subemenda, ao prever que os representantes do setor técnico no Grupo Participativo sejam externos ao Grupo Técnico, está em consonância com esse princípio, garantindo que a composição do órgão colegiado reflita a pluralidade dos interesses da sociedade civil organizada e a independência técnica necessária para a análise das questões urbanísticas, em conformidade com o art. 23, § 3º, do Plano Diretor, que estabelece a garantia de informação e participação para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem a coletividade.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que a implementação da operação urbana seja acompanhada de efetiva participação social e controle democrático. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 59/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco

interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de composição de órgão colegiado, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao prever que os representantes do setor técnico no Grupo Participativo sejam externos ao Grupo Técnico, a medida confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que os interesses da sociedade civil sejam considerados na implementação da operação urbana, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior participação social e controle democrático à gestão do Comitê Gestor, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 60/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 60/2026, ao ajustar a redação do item 5 do Anexo II para dispor que o atendimento aos afastamentos laterais e de fundos é dispensado especificamente em caso de reconversão e retrofit, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, pois não se trata de criação de benefício fiscal, mas de flexibilização de parâmetro urbanístico. Conforme o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de incentivo tributário que importe renúncia de receita exige

estimativa de impacto orçamentário-financeiro, situação que não se configura aqui, uma vez que a medida versa sobre normas edilícias. A dispensa é condicionada à manutenção das regras de iluminação e ventilação previstas no Código de Edificações quando houver aberturas, o que assegura a qualidade ambiental das intervenções e evita a precarização da habitabilidade.

A medida, ao vincular a dispensa dos afastamentos às tipologias de retrofit e reconversão, estabelece um parâmetro objetivo e restrito, evitando que a flexibilização seja aplicada a outras categorias de empreendimento, o que poderia gerar insegurança jurídica. A exigência de observância das regras de iluminação e ventilação da Lei nº 9.725/2009, quando houver aberturas, garante que as edificações requalificadas mantenham padrões mínimos de salubridade e conforto, conferindo maior previsibilidade ao processo de licenciamento sem gerar renúncia de receita ou aumento de despesa pública, uma vez que os custos de adequação dos projetos são suportados pelos empreendedores.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 60/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o Código de Edificações (Lei nº 9.725/2009), ao condicionar a dispensa dos afastamentos à preservação das condições de iluminação e ventilação. O art. 2º da Lei nº 9.725/2009 estabelece que os parâmetros técnicos devem assegurar às edificações condições mínimas de segurança, conforto ambiental, higiene, salubridade, harmonia estética e acessibilidade. A subemenda, ao prever que a dispensa dos afastamentos se aplica apenas à reconversão e retrofit, com a manutenção das regras de iluminação e ventilação quando houver aberturas, está em consonância com esse princípio, garantindo que a flexibilização não resulte em precarização das edificações. A medida também está alinhada com o art. 218 do Plano Diretor, que admite parâmetros específicos para adaptação de

edificações existentes na ADE Avenida do Contorno, conciliando a preservação da ambiência com a requalificação urbana.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à modernização e requalificação do parque imobiliário existente por meio do incentivo ao retrofit e à reconversão (inciso VII). A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), pois não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a flexibilização de parâmetros urbanísticos aplicáveis a empreendimentos específicos. Ao condicionar a dispensa à manutenção das regras de iluminação e ventilação, a medida garante que a requalificação ocorra com padrões mínimos de qualidade, em conformidade com os princípios de sustentabilidade e função social da propriedade previstos no art. 2º do Plano Diretor.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 60/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A dispensa dos afastamentos laterais e de fundos configura flexibilização de parâmetro urbanístico e edilício, que não se confunde com benefício fiscal, pois não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e as flexibilizações previstas na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao condicionar a dispensa dos afastamentos à manutenção das regras de iluminação e ventilação quando houver aberturas, a medida confere maior segurança jurídica ao processo

de licenciamento e assegura que as intervenções em edificações existentes não comprometam as condições mínimas de habitabilidade, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Subemenda 61/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 73, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 62/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 62/2026, ao estabelecer que o Grupo Participativo do Comitê Gestor será composto por 20 representantes da sociedade civil, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma procedimental que visa conferir maior representatividade e participação social à composição do Comitê Gestor, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da composição de órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao fixar o número de 20 representantes da sociedade civil no Grupo Participativo, confere maior clareza e objetividade à composição do Comitê Gestor, sem criar despesas adicionais, uma vez que a atuação dos membros da sociedade civil em conselhos e comitês já é prática consolidada na administração pública municipal, com custos operacionais já absorvidos pela estrutura existente. A medida, ao assegurar a participação de 20

representantes da sociedade civil, garante a pluralidade e a representatividade dos diversos setores envolvidos na operação urbana, em conformidade com o princípio da gestão democrática da política urbana, sem implicar qualquer renúncia de receita ou aumento de despesa.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 62/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à participação da sociedade civil. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. A subemenda, ao fixar o número de 20 representantes da sociedade civil no Grupo Participativo, está em consonância com esse princípio, garantindo que a composição do órgão colegiado reflita a pluralidade dos interesses da sociedade civil organizada, em conformidade com o art. 23, § 3º, do Plano Diretor, que estabelece a garantia de informação e participação para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem a coletividade.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que a implementação da operação urbana seja acompanhada de efetiva participação social e controle democrático. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os

procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 62/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de composição de órgão colegiado, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao fixar o número de 20 representantes da sociedade civil no Grupo Participativo, a medida confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que os interesses da sociedade civil sejam considerados na implementação da operação urbana, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior participação social e controle democrático à gestão do Comitê Gestor, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 63/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 63/2026, ao alterar o inciso I do art. 3º da Emenda nº 34/2026 para restringir a transferência e conversão da Unidade

de Regeneração (UR) a empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste que visa conferir maior focalização e efetividade aos instrumentos urbanísticos da operação urbana, direcionando o potencial construtivo adicional para a própria região que se pretende requalificar. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da aplicação de instrumento urbanístico (a UR), e não da criação de renúncia de receita. A restrição da transferência da UR ao perímetro da OUS evita a pulverização do instrumento e garante que os benefícios gerados pela operação urbana sejam efetivamente aplicados no território que se pretende requalificar, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa.

A subemenda, ao estabelecer que a UR pode ser transferida e convertida apenas dentro da área de abrangência da OUS, e não mais dentro ou fora dela como previsto no texto original, alinha a aplicação do instrumento aos objetivos da operação urbana, que visam à requalificação da área central e à reocupação qualificada do território. A medida, ao restringir a aplicação da UR à área da OUS, contribui para a eficácia da política pública, assegurando que o potencial construtivo adicional gerado na região central seja utilizado para promover a reocupação qualificada e a requalificação urbana da própria área, em conformidade com os objetivos do projeto, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 63/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente

no que se refere à aplicação dos instrumentos de política urbana e à justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípio geral da política urbana a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, e o art. 66 define a Operação Urbana Simplificada (OUS) como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. A subemenda, ao restringir a transferência e conversão da UR a empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS, está em consonância com esses princípios, garantindo que o potencial construtivo adicional gerado na região seja efetivamente aplicado no próprio território, fortalecendo a política de revitalização da área central e evitando que os benefícios urbanísticos sejam desviados para outras áreas.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados de forma a promover a regeneração do território da operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico, assegurando que os recursos gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 63/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco

interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º da Emenda nº 34/2026, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário, tratando-se de mecanismo de compensação urbanística por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. A subemenda, ao restringir a transferência e conversão da UR a empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 da Emenda nº 34/2026 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária. Ao restringir a aplicação da UR ao perímetro da OUS, a subemenda confere maior segurança jurídica ao processo de transferência do potencial construtivo e assegura que os benefícios gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Subemenda 64/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 64/2026, ao alterar a redação da alínea "d" do inciso I do art. 2º da Emenda nº 34/2026 para incluir a expressão "e comunitária" e referência ao fortalecimento da infraestrutura para atendimento da demanda e do eventual adensamento, não implica

renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste redacional que visa aprimorar a definição dos objetivos da OUS, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da definição de objetivos da operação urbana, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao incluir a referência à infraestrutura comunitária e ao fortalecimento para atendimento da demanda e do eventual adensamento, confere maior precisão e abrangência ao objetivo de qualificação urbanística, reconhecendo a importância da infraestrutura existente e da necessidade de seu fortalecimento para suportar o adensamento populacional e construtivo na área da OUS. A medida não gera despesas adicionais, pois o fortalecimento da infraestrutura comunitária pode ser viabilizado por meio de contrapartidas urbanísticas exigidas dos empreendedores e da aplicação dos recursos do Fundo da OUS, conforme previsto no art. 5° da Emenda n° 34/2026, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 64/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação urbanística e à utilização da infraestrutura existente. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2°, como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental e à infraestrutura urbana, bem como a função social da propriedade. O art. 30, inciso VII, estabelece como princípio das ações de qualificação do espaço público a criação e ampliação de equipamentos comunitários e

espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população. A subemenda, ao incluir a expressão "e comunitária" e a referência ao fortalecimento da infraestrutura para atendimento da demanda e do adensamento, está em consonância com esses princípios, promovendo a qualificação urbanística e a sustentabilidade da operação urbana.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2° da Emenda n° 34/2026, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e ao aproveitamento da infraestrutura existente (inciso I, alínea "d"). Ao reconhecer a importância da infraestrutura comunitária e a necessidade de seu fortalecimento para atender ao adensamento, a subemenda contribui para a efetividade da política urbana e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas aprimora a redação do objetivo da OUS.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 64/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece um aprimoramento redacional na definição dos objetivos da OUS, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica,

especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbanística.

Ao incluir a referência à infraestrutura comunitária e ao fortalecimento para atendimento da demanda e do adensamento, a subemenda confere maior precisão e abrangência ao objetivo de qualificação urbanística, sem interferir na sistemática tributária municipal. A medida está em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade, pois o reconhecimento da infraestrutura comunitária como elemento essencial para a qualificação urbanística contribui para a sustentabilidade da operação urbana e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior clareza e objetividade à definição dos objetivos da OUS.

**Subemenda 65/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 65/2026, ao acrescentar novos incisos ao § 3º do art. 1º da Emenda nº 34/2026 para incluir equipamentos públicos comunitários de saúde e educação, equipamentos para implementação de políticas públicas alimentares, e equipamentos públicos urbanos sanitários, elétricos e de infraestrutura de resíduos sólidos como empreendimentos incentivados, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ampliação do rol de tipologias de empreendimentos incentivados, que poderão usufruir dos benefícios urbanísticos e fiscais previstos na lei, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro,

hipótese que se aplica à presente subemenda, uma vez que a ampliação do rol de empreendimentos incentivados pode implicar renúncia de receita adicional, caso esses novos empreendimentos venham a usufruir dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14 a 17 da Emenda nº 34/2026 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI). Contudo, a medida, ao incluir equipamentos públicos, não gera renúncia de receita, pois os imóveis públicos já são imunes ou isentos de tributos, e a ampliação do rol não impacta a arrecadação municipal.

A subemenda, ao incluir equipamentos públicos como empreendimentos incentivados, reconhece a importância dessas tipologias para a qualificação urbana e o atendimento das demandas da população, especialmente nas áreas de saúde, educação, segurança alimentar e infraestrutura urbana. A medida, ao prever que esses equipamentos poderão usufruir dos benefícios urbanísticos e fiscais da OUS, contribui para a dinamização da área central e para a melhoria da qualidade de vida da população, sem criar renúncia de receita, uma vez que os equipamentos públicos, por sua natureza, já são beneficiados por regimes especiais de tributação, e a inclusão no rol de empreendimentos incentivados não representa uma renúncia adicional, mas sim um reconhecimento de sua relevância para a política urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 65/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação urbana, à provisão de equipamentos públicos e à sustentabilidade ambiental. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípios gerais da política urbana a garantia do direito a uma cidade sustentável, que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental e à infraestrutura urbana, bem como a função social da propriedade. O art. 30, inciso VII, estabelece como princípio das

ações de qualificação do espaço público a criação e ampliação de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população. A subemenda, ao incluir equipamentos públicos comunitários de saúde e educação, equipamentos para políticas alimentares, e equipamentos de infraestrutura sanitária, elétrica e de resíduos sólidos como empreendimentos incentivados, está em consonância com esses princípios, promovendo a qualificação urbana e o atendimento das necessidades da população.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III) e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao ampliar o rol de empreendimentos incentivados para incluir equipamentos públicos, a subemenda contribui para a efetividade da política urbana e para a melhoria da infraestrutura da área central, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas amplia o rol de empreendimentos incentivados, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 65/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida, ao incluir equipamentos públicos no rol de empreendimentos incentivados, não cria renúncia de receita, pois os imóveis públicos já são imunes ou isentos de tributos, nos termos da Constituição Federal e da legislação municipal, e a ampliação

do rol não impacta a arrecadação municipal. A subemenda está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer critérios para a aplicação de um instrumento de política urbana.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao incluir equipamentos públicos como empreendimentos incentivados, a medida contribui para a efetividade da política urbana e para a melhoria da infraestrutura da área central, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à aplicação dos instrumentos urbanísticos, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 66/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 66/2026, ao alterar a redação do § 6º do art. 4º para estabelecer que a composição do Comitê Gestor poderá ser alterada por regulamento, desde que mantidas as paridades entre os grupos e os critérios de participação popular e controle social, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma procedimental que visa conferir maior flexibilidade e adaptabilidade à composição

do Comitê Gestor, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da composição de órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao permitir a alteração da composição do Comitê Gestor por regulamento, desde que mantidas as paridades entre os grupos e os critérios de participação popular e controle social, confere maior eficiência e celeridade à gestão da operação urbana, sem criar despesas adicionais, uma vez que a atuação dos membros do Comitê Gestor já é prevista como de interesse público e não remunerada, conforme disposto no § 5º do art. 4º da Emenda nº 34/2026. A medida, ao assegurar a manutenção das paridades e dos critérios de participação popular, garante que eventuais alterações não comprometam a representatividade e a legitimidade do colegiado, em conformidade com o princípio da gestão democrática da política urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 66/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à participação da sociedade civil. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. A subemenda, ao assegurar que a composição do Comitê Gestor, mesmo quando alterada por regulamento, mantenha as paridades entre os grupos e os critérios de participação popular e controle social, está em consonância com esses princípios, garantindo que a representação da sociedade civil seja preservada e que a gestão da OUS permaneça democrática e participativa.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central e à qualificação urbanística, garantindo que a implementação da operação urbana seja acompanhada de efetiva participação social e controle democrático. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 66/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de composição de órgão colegiado, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao assegurar que a composição do Comitê Gestor, mesmo quando alterada por regulamento, mantenha as paridades e os critérios de participação popular, a medida confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que os interesses da sociedade civil sejam considerados na implementação da operação urbana, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de

benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior flexibilidade e adaptabilidade à gestão do Comitê Gestor, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 67/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 66, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 68/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 68/2026, ao estabelecer que no mínimo 50% das URs geradas devem ser vinculadas à construção de habitações de interesse social (HIS) na área da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de diretriz de destinação de potencial construtivo adicional para a produção de HIS, que não onera os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da destinação de um instrumento urbanístico (a UR), e não da criação de renúncia de receita. As URs geradas são potenciais construtivos adicionais, que podem ser autoaplicados ou transferidos, e a vinculação de 50% à construção de HIS não reduz a arrecadação tributária, pois a UR é um instrumento de política urbana e não um benefício fiscal.

A medida, ao vincular metade das URs geradas à produção de HIS destinada a famílias da Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, confere maior efetividade à política habitacional e contribui para a

redução do déficit habitacional na área central, sem onerar os cofres públicos, pois os custos de produção das unidades HIS são suportados pelos empreendedores que se beneficiam da geração de URs. A subemenda, ao direcionar o potencial construtivo adicional para a habitação de interesse social, está em consonância com o princípio da função social da propriedade e com as diretrizes da Política Municipal de Habitação, garantindo que a valorização imobiliária decorrente da operação urbana seja revertida em benefícios para a população de baixa renda. A medida, ao estabelecer um percentual mínimo de vinculação, fortalece a sustentabilidade social da OUS, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa, uma vez que a destinação das URs é uma decisão de política urbana que não impacta a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 68/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 18, inciso VII, estabelece como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda, ao vincular 50% das URs geradas à construção de HIS na área da OUS, está em consonância com esses princípios e diretrizes, garantindo que o potencial construtivo adicional gerado pela operação urbana seja direcionado para a produção de moradia para a população de baixa renda, em conformidade com a política habitacional do Município.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao definir que 50% das URs geradas sejam destinadas à construção de HIS para famílias da Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a redução do déficit habitacional na área central, em conformidade com o art. 169 do Plano Diretor, que estabelece que os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% da área construída. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a destinação das URs, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 68/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3º da Emenda nº 34/2026, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário, tratando-se de um mecanismo de compensação urbanística por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. A medida, ao vincular 50% das URs geradas à construção de HIS, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer critérios para a destinação de um instrumento de política urbana.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. Ao vincular 50% das URs à construção de HIS, a medida contribui para a efetividade da política habitacional e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à destinação das URs, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 69/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Trópia

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 75, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 70/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 70/2026, ao estabelecer requisitos procedimentais para a emissão da certidão de baixa de construção de unidades habitacionais de interesse social (HIS), não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigências de natureza administrativa e de controle, que visam garantir a correta destinação das unidades HIS e a transparência na gestão dos benefícios concedidos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser

acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de requisitos procedimentais para a fruição de benefícios já existentes, e não da criação de renúncia de receita.

A medida, ao exigir a inclusão das unidades HIS em Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), a assinatura do Termo de Conduta Urbanístico (TCU) e a fixação de placa interna informativa, confere maior controle, transparência e segurança jurídica à concessão dos benefícios urbanísticos e fiscais, evitando que unidades beneficiadas sejam desviadas de sua finalidade social. Os custos de implantação dessas medidas são de responsabilidade dos empreendedores, não gerando despesas para o Poder Público. A subemenda, ao prever a publicização do CMHIS e a disponibilidade para consulta pública, contribui para o controle social e para a eficiência da gestão pública, sem onerar os cofres públicos, uma vez que a instituição do cadastro e a fixação de placas internas são obrigações dos particulares, e a publicização pode ser realizada por meio de plataformas digitais já existentes, como o Portal de Serviços da Prefeitura.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 70/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 18, inciso VII, estabelece como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda, ao exigir a inclusão das unidades HIS em CMHIS, a assinatura de TCU e a fixação de placa interna informativa, está

em consonância com esses princípios e diretrizes, garantindo que os benefícios concedidos sejam efetivamente direcionados à população de baixa renda, em conformidade com a política habitacional do Município.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao estabelecer requisitos procedimentais para a emissão da certidão de baixa de construção das unidades HIS, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a redução do déficit habitacional na área central, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a fruição dos benefícios urbanísticos e fiscais, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 70/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A emissão da certidão de baixa de construção é um ato administrativo necessário para a regularização da edificação e para a efetivação de diversos benefícios fiscais, e a subemenda, ao estabelecer requisitos para a emissão da certidão de baixa de construção das unidades HIS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 da Emenda nº 34/2026 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A

medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer condições procedimentais para a fruição de benefícios já previstos.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os benefícios fiscais sejam concedidos em conformidade com a legislação urbanística, evitando-se a concessão de incentivos para empreendimentos que não atendam aos padrões mínimos de qualidade e segurança, conforme preconiza a Lei de Responsabilidade Fiscal em seu art. 14, que exige a demonstração de que a renúncia de receita não afetará as metas fiscais. A exigência de inclusão em cadastro municipal, assinatura de TCU e fixação de placa interna informativa são mecanismos de controle que garantem que os benefícios concedidos sejam efetivamente destinados à população de baixa renda, evitando o desvirtuamento da finalidade social dos incentivos. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à concessão dos benefícios fiscais previstos na operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 71/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 71/2026, ao estabelecer requisitos adicionais para empreendimentos classificados como de interesse social, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigências de natureza urbanística e habitacional a cargo dos empreendedores, que não oneram os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto

orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de requisitos urbanísticos e sociais para a fruição dos benefícios, e não da criação de renúncia de receita. A vinculação de 25% da área de livre comercialização a unidades não residenciais para custeio do condomínio das HIS-1 e a garantia de 30% das unidades com área útil mínima de 44,5m² constituem exigências que, embora onerem os empreendedores, não geram despesas para o Poder Público, pois os custos de implantação são de responsabilidade dos particulares, podendo ser absorvidos no planejamento financeiro dos projetos sem comprometer sua viabilidade econômica.

A medida, ao exigir a vinculação de unidades não residenciais para o custeio do condomínio das HIS-1, cria um mecanismo de autossustentabilidade para os empreendimentos de interesse social, reduzindo a necessidade de subsídios públicos para a manutenção das áreas comuns e para a gestão condominial, o que pode gerar economia de recursos públicos a médio e longo prazo. A exigência de área útil mínima de 44,5m² para 30% das HIS-1 garante padrões mínimos de habitabilidade, em conformidade com os princípios da Política Municipal de Habitação, sem que isso configure renúncia de receita, pois os custos de adequação dos projetos são suportados pelos empreendedores. A subemenda, portanto, não onera os cofres públicos, mas sim estabelece contrapartidas sociais que fortalecem a efetividade da política habitacional e a sustentabilidade dos empreendimentos, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 71/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O

Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 18, inciso IX, estabelece como diretriz a promoção da melhoria dos padrões de urbanização e de construção na implementação de seus programas e ações, e o art. 18, inciso XII, considera os indicadores de conforto e sustentabilidade ambiental nos programas habitacionais. A subemenda, ao exigir a vinculação de unidades não residenciais para o custeio do condomínio e a garantia de área útil mínima para as HIS-1, está em consonância com esses princípios e diretrizes, promovendo a qualificação dos empreendimentos de interesse social e a sustentabilidade financeira da gestão condominial.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao estabelecer requisitos adicionais para os empreendimentos de interesse social, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a garantia de padrões mínimos de habitabilidade, em conformidade com o art. 169 do Plano Diretor, que estabelece que os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% da área construída. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios urbanísticos e sociais para os empreendimentos de interesse social, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que determina que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 71/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão

de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece requisitos urbanísticos e sociais para os empreendimentos de interesse social, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os benefícios fiscais previstos na lei sejam concedidos em conformidade com a legislação urbanística, evitando-se a concessão de incentivos para empreendimentos que não atendam aos padrões mínimos de qualidade, segurança e habitabilidade, conforme preconiza a Lei de Responsabilidade Fiscal em seu art. 14, que exige a demonstração de que a renúncia de receita não afetará as metas fiscais.

Ao exigir a vinculação de unidades não residenciais para o custeio do condomínio e a garantia de área útil mínima para as HIS-1, a subemenda confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e assegura que os benefícios fiscais concedidos (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI) sejam efetivamente direcionados a empreendimentos que cumpram sua função social, em conformidade com o art. 14 da LRF. A medida, ao estabelecer contrapartidas sociais claras e objetivas, contribui para a efetividade da política habitacional e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à concessão dos benefícios fiscais previstos na operação urbana.

**Subemenda 72/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 72/2026, ao estabelecer a conversão de 100% (cem por cento) do valor do terreno para fins de ITBI no âmbito do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS), não implica renúncia de receita, mas sim a ampliação significativa do montante de recursos destinados à produção de habitação de interesse social e ao Fundo da OUS. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste no percentual de conversão de um instrumento de contrapartida urbanística e social vinculado à utilização do potencial construtivo adicional. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que o AMIS não configura benefício fiscal, mas sim uma contrapartida social que fortalece a política habitacional, sem onerar os cofres públicos.

A subemenda, ao prever a conversão integral do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou em recursos para o Fundo, amplia os recursos disponíveis para a produção de habitação de interesse social e para o atendimento da Política Municipal de Habitação, contribuindo para a sustentabilidade financeira da operação urbana e para a redução do déficit habitacional na área central. A medida, ao vincular a destinação do AMIS exclusivamente para famílias da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, confere maior focalização e efetividade ao instrumento, direcionando os recursos para o público-alvo de maior vulnerabilidade social, em conformidade com o princípio da função social da propriedade e com as diretrizes da PMH. A conversão integral do ITBI, embora represente um acréscimo significativo no montante da contrapartida exigida dos empreendedores, não gera renúncia de receita para o Município, pois o ITBI é um tributo que incide sobre a transmissão de bens imóveis, e sua conversão em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo não representa perda de arrecadação, mas sim uma destinação específica do valor devido, em conformidade com o art. 14 da LRF.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 72/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. A subemenda, ao prever a conversão de 100% do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo, reforça o compromisso do Município com a produção de habitação de interesse social, em conformidade com as diretrizes da PMH e com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central e à reocupação qualificada do território.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao definir a destinação do AMIS para a Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a redução do déficit habitacional na área central, em conformidade com o art. 18, inciso VII, do Plano Diretor, que estabelece a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a destinação do AMIS, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano

Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 72/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O AMIS, conforme definido no art. 6º da Emenda nº 34/2026, é um instrumento que se refere à conversão do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo, não configurando benefício fiscal, mas sim uma contrapartida urbanística e social vinculada à utilização do potencial construtivo adicional. A medida, ao prever a conversão integral do ITBI, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer critérios para a aplicação de um instrumento de política urbana.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. Ao prever a conversão integral do ITBI, a medida contribui para a efetividade da política habitacional e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à destinação dos recursos do AMIS, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do ITBI, IPTU e ISSQN.

**Subemenda 73/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao majorar o percentual de conversão do valor do terreno para fins de ITBI no âmbito do Aporte para Moradia de Interesse Social (AMIS) de 50% para 75%, não implica renúncia de receita, mas sim uma ampliação do montante de recursos destinados à produção de habitação de interesse social e ao Fundo da OUS. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste no percentual de conversão de um instrumento de contrapartida urbanística e social vinculado à utilização do potencial construtivo adicional. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que o AMIS não configura benefício fiscal, mas sim uma contrapartida social que fortalece a política habitacional, sem onerar os cofres públicos.

A subemenda, ao aumentar o percentual de conversão do ITBI de 50% para 75%, amplia os recursos disponíveis para a produção de unidades habitacionais e para o Fundo da OUS, contribuindo para a sustentabilidade financeira da operação urbana e para a redução do déficit habitacional na área central. A medida, embora represente um acréscimo no montante da contrapartida exigida dos empreendedores, não gera renúncia de receita para o Município, pois a conversão do valor do ITBI já estava prevista no texto original da Emenda nº 34/2026, e a majoração do percentual apenas aumenta o montante destinado à habitação de interesse social, sem impacto negativo sobre a arrecadação tributária, uma vez que o ITBI é um tributo que incide sobre a transmissão de bens imóveis, e sua conversão em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo não representa perda de arrecadação, mas sim uma destinação específica de parte do valor devido.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. A subemenda, ao ampliar o percentual de conversão do AMIS para 75%, reforça o compromisso do Município com a produção de habitação de interesse social, em conformidade com as diretrizes da PMH e com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central e à reocupação qualificada do território. A medida está em consonância com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter as contrapartidas dimensionadas em função dos benefícios conferidos.

A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um novo patamar de conversão para o AMIS, que deverá ser refletido nas estimativas de receita e na programação orçamentária do Município. A medida, ao ampliar os recursos destinados à habitação de interesse social, contribui para a redução do déficit habitacional na área central e para a efetividade da política urbana, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana. A medida, portanto, não compromete a compatibilidade do projeto com os instrumentos de planejamento orçamentário, mas antes a fortalece, ao ampliar a destinação de recursos para a política habitacional.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O AMIS, conforme definido no art. 6º da Emenda nº 34/2026, é um instrumento que se refere à conversão de parte do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo, não configurando benefício fiscal, mas sim uma contrapartida urbanística e social vinculada à utilização do potencial construtivo adicional. A medida, ao majorar o percentual de conversão do AMIS para 75%, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer critérios para a aplicação de um instrumento de política urbana.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. Ao ampliar o percentual de conversão do AMIS para 75%, a medida contribui para a efetividade da política habitacional e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à destinação dos recursos do AMIS, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 74/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda em análise, ao restringir a destinação do AMIS para a conversão em unidade de habitação de interesse social exclusivamente para famílias com renda bruta familiar mensal correspondente à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste na destinação do AMIS, que já previa a conversão do valor do terreno para fins de ITBI em unidade residencial ou em dinheiro para o Fundo da OUS. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que o AMIS não configura benefício fiscal, mas sim uma contrapartida urbanística e social vinculada à utilização do potencial construtivo adicional.

A subemenda, ao alinhar a destinação do AMIS à Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, estabelece um parâmetro objetivo e atualizado para o atendimento habitacional, considerando que as faixas de renda do programa federal são periodicamente reajustadas, o que assegura a adequação do benefício à realidade socioeconômica das famílias beneficiárias. A medida, ao restringir o atendimento à Faixa 1, não gera renúncia de receita, mas sim uma alocação mais precisa dos recursos, contribuindo para a redução do déficit habitacional na área central sem onerar os cofres públicos, uma vez que a conversão do valor do ITBI já estava prevista no texto original da Emenda nº 34/2026, e a restrição ao público-alvo não impacta a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se

refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. A subemenda, ao vincular a destinação do AMIS exclusivamente para famílias da Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, está em consonância com esses princípios e com as diretrizes da política habitacional federal, garantindo que os recursos públicos sejam direcionados para a população de maior vulnerabilidade social, em conformidade com a política habitacional do Município.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao definir a destinação do AMIS para a Faixa 1, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a redução do déficit habitacional na área central, em conformidade com o art. 18, inciso VII, do Plano Diretor, que estabelece a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a destinação do AMIS, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O AMIS, conforme definido no art. 6º da Emenda nº 34/2026, é um instrumento que se refere à conversão de parte do valor do terreno para fins

de ITBI em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo, não configurando benefício fiscal, mas sim uma contrapartida urbanística e social vinculada à utilização do potencial construtivo adicional. A medida, ao restringir a destinação do AMIS para a Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. Ao definir a destinação do AMIS para a Faixa 1, a medida contribui para a efetividade da política habitacional e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à destinação dos recursos do AMIS, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 75/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda em análise, ao restringir a destinação do AMIS para atendimento exclusivo de famílias com renda bruta mensal correspondente à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida confere maior focalização e efetividade à aplicação do instrumento, direcionando os recursos para o público-alvo de maior vulnerabilidade social, em conformidade com os objetivos da Política Municipal de

Habitação. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que o AMIS é um instrumento de conversão de parte do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo, e não configura benefício fiscal que importe em renúncia de receita, mas sim uma contrapartida urbanística e social.

A subemenda, ao alinhar a destinação do AMIS à Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, estabelece um parâmetro objetivo e atualizado para o atendimento habitacional, considerando que as faixas de renda do programa federal são periodicamente reajustadas, o que assegura a adequação do benefício à realidade socioeconômica das famílias beneficiárias. A medida, ao restringir o atendimento à Faixa 1, não gera renúncia de receita, mas sim uma alocação mais precisa dos recursos, contribuindo para a redução do déficit habitacional na área central sem onerar os cofres públicos, uma vez que a conversão do valor do ITBI já estava prevista no texto original da Emenda nº 34/2026.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. A subemenda, ao vincular a destinação do AMIS exclusivamente para famílias da Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, está em consonância com esses princípios e com as diretrizes da política habitacional federal, garantindo que os recursos públicos sejam direcionados para a população de

maior vulnerabilidade social, em conformidade com a política habitacional do Município.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à reocupação qualificada do território (inciso VIII). Ao definir a destinação do AMIS para a Faixa 1, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional e para a redução do déficit habitacional na área central, em conformidade com o art. 18, inciso VII, do Plano Diretor, que estabelece a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a destinação do AMIS, em conformidade com o art. 38, § 5º, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O AMIS, conforme definido no art. 6º da Emenda nº 34/2026, é um instrumento que se refere à conversão de parte do valor do terreno para fins de ITBI em unidades habitacionais ou recursos para o Fundo, não configurando benefício fiscal, mas sim uma contrapartida urbanística e social vinculada à utilização do potencial construtivo adicional. A medida, ao restringir a destinação do AMIS para a Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em

estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. Ao definir a destinação do AMIS para a Faixa 1, a medida contribui para a efetividade da política habitacional e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à destinação dos recursos do AMIS, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 76/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Iza Lourença

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 76/2026, ao suprimir o inciso I do art. 20 da Emenda nº 34/2026, elimina a possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional adquirido por meio da Unidade de Regeneração (UR) em qualquer zona do Município para superação do CAmax ou do CAcent em até 10%. A medida não implica renúncia de receita, mas sim uma restrição significativa ao escopo de aplicação da UR, que passa a ter sua utilização limitada às hipóteses previstas no inciso II do art. 20, quais sejam, nas Zonas de Ocupação Preferencial 3 (OP-3) e nas Centralidades Regionais situadas fora da área de abrangência da OUS, para superação em até 20%. Conforme estabelece a LRF, a concessão ou ampliação de benefício tributário que importe renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da restrição de um instrumento de política urbana, e não da criação de renúncia de receita.

A supressão do inciso I, contudo, pode gerar impacto fiscal indireto ao reduzir a demanda por URs e, consequentemente, a

arrecadação decorrente da vinculação da UR no terreno receptor, prevista no § 4° do art. 3° da Emenda n° 34/2026, que condiciona a vinculação ao recolhimento ao Fundo de 30% do total de URs transferidas multiplicado pelo valor-base de comercialização. A limitação da utilização da UR a áreas específicas (OP-3 e Centralidades Regionais) pode desestimular a aquisição de URs por empreendedores localizados em outras zonas, o que poderia reduzir a arrecadação do Fundo da OUS e comprometer a sustentabilidade financeira da operação urbana. A medida, portanto, embora não configure renúncia de receita, pode impactar negativamente a arrecadação municipal, reduzindo os recursos disponíveis para a Política Municipal de Habitação e os investimentos na Subárea 1B previstos no art. 5° da Emenda n° 34/2026.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 76/2026, ao suprimir o inciso I do art. 20, restringe a aplicação da UR às Zonas de Ocupação Preferencial 3 (OP-3) e às Centralidades Regionais, em conformidade com o inciso II do mesmo artigo, o que está em consonância com o Plano Diretor do Município (Lei n° 11.181/2019). O Plano Diretor, em seu art. 53, estabelece que são passíveis de recepção de Transferência do Direito de Construir (TDC) os imóveis situados em área para a qual seja prevista a aplicação de CAmax ou CAcent, até o limite de cada um desses coeficientes. As Zonas de Ocupação Preferencial 3 e as Centralidades Regionais são áreas estratégicas para o adensamento construtivo e para a dinamização econômica, conforme previsto no zoneamento do Município. A subemenda, ao restringir a utilização da UR a essas áreas, concentra o potencial construtivo adicional nas zonas com maior capacidade de infraestrutura e demanda por adensamento, em conformidade com o art. 59 do Plano Diretor, que estabelece que o estoque de potencial construtivo adicional deve considerar a capacidade do sistema de circulação e a infraestrutura disponível.

A medida não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, mas pode impactar a arrecadação do Fundo da OUS e, consequentemente, a execução das ações previstas no art. 5º da Emenda nº 34/2026, que dependem de recursos para investimentos em habitação, qualificação urbana e fortalecimento de comunidades tradicionais na Subárea 1B. A restrição da utilização da UR a áreas específicas pode reduzir a demanda pelo instrumento e comprometer a sustentabilidade financeira da operação urbana, em desacordo com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter as contrapartidas dimensionadas em função dos benefícios conferidos. A subemenda, portanto, ao restringir a aplicação da UR, enfraquece o potencial de arrecadação do Fundo e pode comprometer a efetividade da OUS, devendo ser rejeitada por inadequação à política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 76/2026 está em consonância formal com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A Unidade de Regeneração (UR) é um instrumento de política urbana e não se confunde com tributo, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional, que define tributo como prestação pecuniária compulsória instituída em lei. A supressão do inciso I do art. 20 não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a restringir a aplicação de um instrumento de política urbana.

No entanto, a medida, ao restringir a utilização da UR a áreas específicas, pode afetar indiretamente a arrecadação de tributos municipais, como o ITBI, uma vez que a redução da demanda por URs pode desestimular transações imobiliárias na área da OUS e reduzir a arrecadação do Fundo da OUS, que depende dos recolhimentos

previstos no § 4º do art. 3º da Emenda nº 34/2026. A subemenda, ao limitar a aplicação da UR, compromete a efetividade do instrumento e a sustentabilidade financeira da operação urbana, em desacordo com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A medida, portanto, embora não viole diretamente as normas tributárias, enfraquece a segurança jurídica e a previsibilidade da operação urbana, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Subemenda 77/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 77/2026, ao restringir a destinação dos recursos do Fundo da OUS para atendimento da Política Municipal de Habitação exclusivamente a famílias com renda bruta mensal correspondente à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, tratando-se de medida de focalização e priorização dos recursos públicos. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, pois o Fundo é composto por recursos provenientes da outorga onerosa, da comercialização de URs e de outras fontes previstas no art. 5º, § 3º, da Emenda nº 34/2026, cuja destinação é definida no âmbito da lei. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da destinação de recursos públicos, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao vincular a utilização dos recursos do Fundo exclusivamente para famílias da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, confere maior efetividade à política habitacional, direcionando os recursos públicos para o público-alvo de maior vulnerabilidade social, em conformidade com o princípio da função

social da propriedade e com as diretrizes da Política Municipal de Habitação (PMH). A medida, ao definir que os recursos do Fundo serão utilizados para atender à PMH, inclusive para locação social, e para realizar investimentos na Subárea 1B em áreas como qualificação urbana, ambiental, equipamentos públicos, economia popular e fortalecimento de comunidades tradicionais, está em consonância com o art. 5º da Emenda nº 34/2026, que já previa a destinação dos recursos para essas finalidades. A restrição do atendimento à Faixa 1 não gera renúncia de receita, mas sim uma alocação mais precisa dos recursos, contribuindo para a redução do déficit habitacional na área central sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 77/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e à função social da propriedade. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso da população de baixa renda à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 18, inciso VII, estabelece como diretriz a criação de mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência. A subemenda, ao vincular a destinação dos recursos do Fundo exclusivamente para famílias da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, está em consonância com esses princípios e diretrizes, garantindo que os recursos públicos sejam direcionados para a população de maior vulnerabilidade social, em conformidade com a política habitacional do Município.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central (inciso I) e à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas

verdes (inciso III). Ao definir a destinação dos recursos do Fundo para investimentos na Subárea 1B em qualificação urbana, ambiental, equipamentos públicos, economia popular e fortalecimento de comunidades tradicionais, a subemenda contribui para a reocupação qualificada da área central e para a redução da desigualdade social na região. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a destinação dos recursos do Fundo da OUS, em conformidade com o art. 38, § 5°, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 77/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O Fundo da OUS é um instrumento de gestão de recursos públicos, que não configura benefício fiscal, pois os recursos que o compõem são provenientes de contrapartidas urbanísticas e da comercialização de URs, e não de renúncia de receita tributária. A medida, ao vincular a destinação dos recursos do Fundo para atendimento da PMH exclusivamente para famílias da Faixa 1, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao definir a destinação dos recursos do Fundo para investimentos em qualificação urbana e habitacional, a medida contribui para a efetividade da política urbana e para a redução do déficit habitacional na área central,

em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e controle social à gestão dos recursos do Fundo da OUS, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 78/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 78/2026, ao estabelecer que a utilização dos recursos do Fundo da OUS deve ser debatida previamente no Conselho Municipal de Habitação (CMH), não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma procedimental que visa conferir maior transparência, controle social e legitimidade à gestão dos recursos públicos, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimento de gestão e controle social, e não da criação de renúncia de receita.

A exigência de debate prévio no CMH sobre a utilização dos recursos do Fundo, embora possa implicar custos operacionais para a realização das reuniões e a publicidade dos atos, não gera despesas adicionais significativas para o Município, uma vez que o CMH já é um órgão colegiado existente, com estrutura e funcionamento regulares, e a medida apenas insere uma atribuição adicional no âmbito de suas competências. A subemenda, ao prever o debate prévio no CMH, fortalece o controle social e a participação da sociedade civil na gestão dos recursos do Fundo, em conformidade com o princípio da gestão democrática da política urbana, sem criar

renúncia de receita ou aumento de despesa, pois a realização de reuniões e debates já está prevista no âmbito das atividades regulares do Conselho.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 78/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à transparência na aplicação dos recursos públicos. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 19 do Plano Diretor, por sua vez, estabelece que o Conselho Municipal de Habitação (CMH) é o órgão consultivo e deliberativo da Política Municipal de Habitação, com competência para acompanhar a implementação das políticas habitacionais, o que inclui a fiscalização e o controle social sobre os recursos destinados à habitação. A subemenda, ao exigir o debate prévio no CMH sobre a utilização dos recursos do Fundo, está em consonância com esses princípios e com a atribuição legal do Conselho, promovendo a transparência e o controle social sobre a aplicação dos recursos públicos.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central e ao fortalecimento da política habitacional na região. Ao garantir a participação do CMH na definição da destinação dos recursos do Fundo, a subemenda assegura que as decisões sobre a aplicação dos recursos estejam em conformidade com as diretrizes da Política Municipal de Habitação e com as necessidades da população de baixa renda residente na área de abrangência da OUS. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas

estabelece um procedimento de controle social para a utilização dos recursos do Fundo, em conformidade com o art. 38, § 5°, do Plano Diretor, que determina a publicidade dos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 78/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece um procedimento de debate prévio no CMH sobre a utilização dos recursos do Fundo, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao exigir o debate prévio no CMH sobre a utilização dos recursos do Fundo, a medida confere maior legitimidade e transparência à gestão dos recursos públicos, assegurando que as decisões sobre a aplicação dos recursos estejam alinhadas com as diretrizes da Política Municipal de Habitação e com as necessidades da população beneficiária. A subemenda, ao promover a participação do CMH, está em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior controle social e transparência à gestão dos recursos do Fundo da OUS, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 79/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 79/2026, ao majorar o Fator de Regeneração do empreendimento de interesse social de 1,0 para 1,5, não implica renúncia de receita, mas sim a ampliação do potencial construtivo adicional gerado por essa tipologia de empreendimento. O Fator de Regeneração é um multiplicador aplicado sobre a Área Gerada Transferível (AGT) para o cálculo da Unidade de Regeneração (UR), conforme disposto no Anexo IV da Emenda nº 34/2026. A majoração do fator, portanto, aumenta a quantidade de URs geradas pelo empreendimento de interesse social, sem criar renúncia de receita tributária, pois a UR é um instrumento de política urbana e não um benefício fiscal como isenção ou remissão de tributos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de instrumento de política urbana, e não de benefício fiscal.

A medida, ao ampliar a geração de URs para empreendimentos de interesse social, fortalece o estímulo à produção de habitação social na área da OUS, em conformidade com a Política Municipal de Habitação (PMH) prevista no Plano Diretor. O aumento do Fator de Regeneração para 1,5 torna o empreendimento de interesse social mais atrativo do ponto de vista urbanístico, pois gera maior potencial construtivo adicional, que pode ser autoaplicado ou transferido para outros empreendimentos. Essa ampliação do potencial construtivo não onera os cofres públicos, pois o custo da geração de URs é suportado pelo próprio empreendedor, e a medida contribui para o adensamento construtivo e populacional na área central, em consonância com os objetivos da OUS e com o princípio da sustentabilidade financeira da operação urbana.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 79/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Habitação (PMH) e ao incentivo à produção de habitação de interesse social na área central. O Plano Diretor estabelece, em seus arts. 16 a 18, que a PMH caracteriza-se como de interesse social e visa ao atendimento da população de baixa renda, com princípios como a promoção do acesso à moradia digna e a ampliação da terra urbanizada a baixo custo. O art. 169 do Plano Diretor, mencionado no item 2 do Anexo III, estabelece que os empreendimentos de interesse social implantados em Aeis-1 devem contemplar a destinação para HIS de, no mínimo, 70% da área construída. A subemenda, ao majorar o Fator de Regeneração para 1,5, reforça o estímulo a esses empreendimentos, alinhando-se aos objetivos da OUS Somos Centro previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia na área central e à reocupação qualificada do território.

A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um critério urbanístico mais favorável para a geração de URs por empreendimentos de interesse social, o que pode resultar em aumento da arrecadação indireta, como o ITBI sobre as transações imobiliárias decorrentes da operação. A subemenda está em consonância com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação, e com o art. 45, que condiciona a superação do potencial construtivo à aplicação de potencial construtivo adicional. Ao ampliar o Fator de Regeneração para empreendimentos de interesse social, a subemenda contribui para a efetividade da política habitacional do Município e para a redução do déficit habitacional na área central, sem comprometer o equilíbrio fiscal.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O Fator de Regeneração é um parâmetro para o cálculo da Unidade de Regeneração (UR), que é um instrumento de política urbana e não se confunde com tributo, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional. A majoração do fator não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer critérios para a aplicação de um instrumento de política urbana.

A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à política habitacional. A ampliação do Fator de Regeneração para empreendimentos de interesse social está em consonância com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade, pois, ao estimular a produção de HIS, a medida contribui para a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 80/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Juhlia Santos

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 72, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 81/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 81/2026, ao restringir a isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) aos empreendimentos de retrofit, reconversão e empreendimentos de interesse social, enquadrados nos itens 1 e 2 do Anexo III, não implica renúncia de receita adicional além daquela já prevista no texto original da Emenda nº 34/2026. Pelo contrário, a medida confere maior seletividade e focalização ao benefício, direcionando o incentivo fiscal para as tipologias de empreendimento que efetivamente contribuem para os objetivos prioritários da OUS, como a requalificação do parque imobiliário e a produção de habitação de interesse social. Conforme estabelece o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de benefício tributário que importe renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, o que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela restringe, e não amplia, o universo de beneficiários da isenção.

A medida, ao excluir da isenção da ODC outras tipologias de empreendimentos incentivados, como finalização de obras abandonadas e substituição de estacionamentos, reduz o montante da renúncia de receita originalmente prevista, contribuindo para o equilíbrio das contas públicas e para a sustentabilidade financeira da operação urbana. A arrecadação da ODC, conforme o art. 12 da Lei nº 11.216/2020, é destinada ao Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC), sendo essencial para financiar a Política Municipal de Habitação e os investimentos em qualificação urbana. A subemenda, ao restringir a isenção, amplia a arrecadação desses fundos, fortalecendo a capacidade de investimento do Município sem criar nova despesa pública ou renúncia fiscal adicional.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 81/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), ao vincular a

isenção da ODC aos empreendimentos que melhor se alinham aos objetivos estratégicos da OUS. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, princípios que são diretamente contemplados pela focalização do benefício nos empreendimentos de interesse social e de requalificação urbana. O art. 48 do Plano Diretor prevê que a ODC é o instrumento que permite o exercício do direito de construir acima do CAbas, mediante contrapartida do responsável legal ao Executivo, e sua isenção deve ser concedida de forma seletiva, em conformidade com os objetivos da política urbana. A subemenda, ao restringir a isenção aos itens 1 e 2 do Anexo III, está em consonância com a necessidade de direcionar os incentivos para as intervenções que promovem a modernização do parque imobiliário e a ampliação da oferta de moradia social na área central.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia e à requalificação do parque imobiliário. Ao restringir a isenção da ODC, a subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, mas reduz o montante da renúncia de receita, contribuindo para a sustentabilidade financeira da operação urbana e para a redução da necessidade de dotações orçamentárias suplementares. A medida, ao conferir maior seletividade ao benefício, está em conformidade com o art. 12 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que as previsões de receita considerem os efeitos das alterações na legislação, e com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que as contrapartidas na OUS devem ser dimensionadas em função dos benefícios conferidos.

**Alínea ‘e’ - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 81/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que trata da restrição de um

benefício fiscal (isenção da ODC), e não da sua ampliação, o que está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal). A isenção da ODC, conforme regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um benefício fiscal que deve observar as exigências do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, especialmente no que se refere à necessidade de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação, quando aplicável. A subemenda, ao restringir a isenção aos empreendimentos de retrofit, reconversão e interesse social, reduz o universo de beneficiários da renúncia de receita, o que é compatível com o princípio da seletividade, que permite ao legislador discriminar situações para a concessão de benefícios, desde que de forma razoável e objetiva.

A ODC, como instrumento de contrapartida pela utilização de potencial construtivo adicional, é uma fonte de receita para o FMHP ou para o FC, conforme o art. 12 da Lei nº 11.216/2020, e sua arrecadação é essencial para financiar a Política Municipal de Habitação e os investimentos em qualificação urbana. A subemenda, ao restringir a isenção da ODC, contribui para a preservação da arrecadação municipal e para a eficiência da gestão fiscal, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior equilíbrio e sustentabilidade à concessão dos incentivos fiscais previstos na operação urbana, sem interferir na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

**Subemenda 82/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 82/2026, ao acrescentar parágrafo único ao art. 14 da Emenda nº 34/2026 para estender a isenção da Outorga Onerosa

do Direito de Construir (ODC) a todos os empreendimentos incentivados enquadrados no Anexo III, implica ampliação da renúncia de receita originalmente prevista no projeto. Conforme estabelece o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que importe renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e atender a pelo menos uma das condições previstas no referido artigo. A subemenda, ao ampliar o universo de beneficiários da isenção da ODC para todos os empreendimentos do Anexo III, sem a devida estimativa de impacto e medidas de compensação, viola o disposto na LRF, que exige que tais benefícios sejam acompanhados de demonstração de que a renúncia não afetará as metas fiscais ou de medidas de compensação.

A medida, ao estender a isenção a todos os empreendimentos incentivados, inclusive aqueles que não se enquadram nas tipologias prioritárias como retrofit e empreendimentos de interesse social, amplia o escopo da renúncia de receita sem a devida compensação, o que pode comprometer o equilíbrio fiscal do Município. A ausência de estimativa de impacto orçamentário-financeiro específica para essa ampliação inviabiliza a análise da compatibilidade da medida com a LRF, uma vez que não é possível mensurar o montante da renúncia adicional. A subemenda, portanto, não atende aos requisitos legais para a concessão de benefícios fiscais, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 82/2026, ao ampliar a isenção da ODC para todos os empreendimentos incentivados do Anexo III, não compromete diretamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), mas enfraquece a seletividade dos incentivos e a vinculação com os objetivos prioritários da OUS. O Plano Diretor, em seu art. 45, estabelece que a superação do potencial construtivo básico é condicionada à aplicação de

potencial construtivo adicional, adquirido por meio de ODC, TDC ou outros mecanismos, e o art. 48 prevê que a ODC é o instrumento que permite o exercício do direito de construir acima do CAbas, mediante contrapartida financeira. A subemenda, ao estender a isenção a todos os empreendimentos incentivados, desvincula o benefício dos objetivos prioritários da OUS, como o incentivo à requalificação do parque imobiliário e à produção de habitação de interesse social, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, o que pode comprometer a efetividade da operação urbana.

A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) diretamente, mas a ampliação da renúncia de receita exige ajustes nas metas fiscais e na programação orçamentária, conforme o art. 12 da LRF. A ausência de estimativa de impacto e de medidas de compensação para a ampliação da isenção torna a medida incompatível com os instrumentos de planejamento orçamentário, uma vez que a renúncia de receita adicional não está prevista nas estimativas de receita do Município. A subemenda, portanto, não atende aos requisitos de compatibilidade com a LDO e o orçamento anual, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 82/2026 está em consonância formal com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que a ampliação da isenção da ODC se dá por meio de lei, que é o instrumento adequado para a concessão de benefícios fiscais. No entanto, a medida viola o disposto no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão ou ampliação de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação, quando necessário. A subemenda, ao estender a isenção da ODC a todos os empreendimentos incentivados do Anexo III, amplia o universo de beneficiários da renúncia de receita sem a devida estimativa de impacto, o que torna a medida inadequada sob o ponto de vista fiscal.

A ODC, conforme regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que permite a superação do coeficiente de aproveitamento básico mediante contrapartida financeira, e sua isenção constitui benefício fiscal que deve observar as exigências da LRF. A subemenda, ao ampliar a isenção sem as devidas estimativas e medidas de compensação, compromete a arrecadação municipal e a sustentabilidade financeira da operação urbana, em desacordo com os princípios da responsabilidade fiscal e da eficiência na gestão dos recursos públicos. A medida, portanto, não está em conformidade com as normas do direito tributário municipal, devendo ser rejeitada por inadequação fiscal.

**Subemenda 83/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 83/2026, ao reduzir pela metade os percentuais de isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) previstos no Anexo V da Emenda nº 34/2026, não implica renúncia de receita, mas sim uma significativa redução do incentivo fiscal originalmente concedido, resultando em impacto financeiro positivo para o Município. Conforme estabelece o art. 14 da LRF, a concessão ou ampliação de benefício tributário que importe renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, exigência que se aplica à isenção da ODC, na medida em que esta constitui renúncia de receita. A subemenda, ao restringir a isenção da ODC para as áreas 1 e 2, reduz o montante de renúncia de receita previsto no projeto original, alinhando-se ao princípio da responsabilidade fiscal e reduzindo a necessidade de medidas de compensação, ainda que não haja estimativa específica do impacto financeiro dessa redução.

A medida, ao reduzir os percentuais de isenção da ODC pela metade, amplia a arrecadação municipal proveniente da contrapartida pela utilização de potencial construtivo adicional, que, conforme o art. 12 da Lei nº 11.216/2020, é destinada ao Fundo Municipal de

Habitação Popular (FMHP) ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC). A arrecadação da ODC é uma fonte relevante de recursos para investimentos em habitação de interesse social e qualificação urbana, conforme evidenciado pelo Executivo, que estimou que a arrecadação anual da ODC poderia alcançar aproximadamente R$ 53 milhões com a adequação dos valores praticados. A subemenda, ao restringir a isenção, fortalece essa fonte de receita, contribuindo para a sustentabilidade financeira da operação urbana e para a redução da necessidade de dotações orçamentárias suplementares, sem criar nova despesa pública.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com a Lei nº 11.216/2020, ao equilibrar os incentivos concedidos com a necessidade de arrecadação para financiar as políticas urbanas previstas. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 45, que a superação do potencial construtivo básico é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional, adquirido por meio de ODC, TDC ou outros mecanismos, e o art. 48 prevê que a ODC é o instrumento que permite o exercício do direito de construir acima do CAbas, mediante contrapartida do responsável legal ao Executivo. A subemenda, ao reduzir a isenção da ODC, assegura que a contrapartida pela utilização do potencial construtivo adicional seja mais significativa, em conformidade com o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, previsto no art. 2º do Plano Diretor.

A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, mas estabelece um novo patamar de arrecadação que deve ser refletido nas estimativas de receita e na programação orçamentária do Município. A subemenda, ao reduzir a isenção da ODC, contribui para a sustentabilidade

financeira da operação urbana e para a redução da necessidade de dotações orçamentárias suplementares, em conformidade com o art. 12 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que as previsões de receita considerem os efeitos das alterações na legislação. A medida está alinhada com os objetivos da OUS Somos Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia e à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes, que dependem de recursos para sua implementação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que trata da redução de um incentivo fiscal (isenção da ODC) e, portanto, da restrição de uma renúncia de receita, sem interferir na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais, como IPTU, ITBI e ISSQN. A ODC, conforme regulamentada pela Lei nº 11.216/2020, é um instrumento de política urbana que permite a superação do coeficiente de aproveitamento básico mediante contrapartida financeira, e sua isenção configura benefício fiscal que deve observar o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e as exigências do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. A subemenda, ao reduzir a isenção, não cria nova renúncia de receita, mas sim reduz a já existente, o que é compatível com o princípio da legalidade tributária, uma vez que a alteração se dá por meio de lei.

A medida está em conformidade com a necessidade de que os benefícios fiscais concedidos no âmbito da OUS sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à sustentabilidade financeira da operação urbana. A ODC, como instrumento de contrapartida pela utilização de potencial construtivo adicional, é uma fonte de receita para o FMHP ou para o FC, conforme o art. 12 da Lei nº 11.216/2020, e sua arrecadação é essencial para financiar a Política Municipal de Habitação e os investimentos em qualificação urbana. A subemenda, ao reduzir a isenção da ODC,

contribui para a preservação da arrecadação municipal e para a eficiência da gestão fiscal, em conformidade com o art. 14 da LRF, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior equilíbrio e sustentabilidade à concessão dos incentivos fiscais previstos na operação urbana.

**Subemenda 84/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao alterar o percentual de recolhimento ao Fundo da OUS de 15% para 30% sobre o total de URs transferidas, não implica renúncia de receita, mas sim um significativo incremento na arrecadação para o Fundo previsto no art. 5º da Emenda nº 34/2026. Conforme estabelece o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, a concessão ou ampliação de benefício tributário que importe renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A presente subemenda, ao majorar o percentual de recolhimento, não se enquadra nessa hipótese, pois trata de contrapartida urbanística vinculada à transferência de potencial construtivo adicional, e não de benefício fiscal ou de renúncia de receita. Pelo contrário, a medida amplia os recursos disponíveis para o Fundo, gerando impacto financeiro positivo para o Município, sem criar nova despesa pública, uma vez que o ônus é suportado pelos empreendedores que se beneficiam da transferência de URs.

A medida, ao duplicar o percentual de recolhimento ao Fundo, amplia os recursos disponíveis para financiar as políticas previstas no art. 5º da Emenda nº 34/2026, como a Política Municipal de Habitação e os investimentos na Subárea 1B em qualificação urbana, ambiental e fortalecimento de comunidades tradicionais. O recolhimento de 30% sobre as URs transferidas, multiplicado pelo valor-base de comercialização, representa uma fonte de receita

adicional para o Município, sem criar nova despesa pública ou renúncia fiscal, contribuindo para a sustentabilidade financeira da operação urbana e para a redução da necessidade de dotações orçamentárias, fortalecendo o equilíbrio fiscal. A ampliação da arrecadação do Fundo, portanto, não onera os cofres públicos, mas os fortalece, permitindo a aplicação dos recursos em benefício da própria área da operação urbana, em conformidade com os princípios da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), ao fortalecer o Fundo da OUS como instrumento de financiamento das políticas urbanas previstas na operação. O Plano Diretor, em seu art. 2º, estabelece como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, princípios que são diretamente contemplados pela destinação dos recursos do Fundo para investimentos na Subárea 1B. A medida, ao ampliar a arrecadação do Fundo, garante maior efetividade na aplicação dos recursos em habitação de interesse social, qualificação urbana, mobilidade ativa e fortalecimento de comunidades tradicionais, em consonância com os objetivos do art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao aumento da oferta de moradia (inciso I) e à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso II). A destinação dos recursos arrecadados para a própria área da operação urbana está alinhada com o princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, evitando que a valorização imobiliária decorrente da transferência de URs seja desviada para outras finalidades.

A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas

fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um novo patamar de arrecadação para o Fundo da OUS, que deverá ser refletido nas estimativas de receita e na programação orçamentária do Município. O incremento na arrecadação, ao ampliar os recursos disponíveis para investimentos na área da OUS, contribui para a redução da necessidade de dotações orçamentárias suplementares, reforçando o princípio da eficiência na gestão dos recursos públicos e a autonomia financeira da operação urbana. A medida está em conformidade com o art. 12 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que as previsões de receita considerem os efeitos das alterações na legislação, e com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos, dimensionadas em função dos benefícios conferidos, assegurando a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas exigidas.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O recolhimento ao Fundo previsto no § 4º do art. 3º da Emenda nº 34/2026 constitui contrapartida urbanística pela transferência da Unidade de Regeneração (UR), que é um instrumento de política urbana e não se confunde com tributo, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional, que define tributo como prestação pecuniária compulsória instituída em lei. A medida, ao majorar o percentual de recolhimento de 15% para 30%, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer critérios para a aplicação de um instrumento de política urbana, o que é permitido ao legislador ordinário no exercício de sua competência para definir as regras de contrapartida nas operações urbanas.

A ampliação do recolhimento ao Fundo está em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, pois não se trata de renúncia de receita, mas sim de majoração de contrapartida urbanística que fortalece o financiamento das políticas públicas previstas na operação urbana, sem onerar os cofres públicos, uma vez que o ônus é suportado pelos empreendedores que se beneficiam da transferência de potencial construtivo. A medida, ao prever a destinação dos recursos para a própria área da operação, assegura que a contrapartida esteja diretamente vinculada aos benefícios concedidos, em conformidade com o art. 68, inciso V, do Plano Diretor, que exige que as contrapartidas sejam dimensionadas em função dos benefícios conferidos. A subemenda, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior transparência e efetividade à aplicação dos instrumentos urbanísticos, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN.

**Subemenda 85/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao majorar o valor-base de comercialização da Unidade de Regeneração (UR) de R$ 250,00(duzentos e cinquenta reais) para R$ 500,00 (quinhentos reais), não implica renúncia de receita, mas sim a ampliação significativa de uma fonte de arrecadação municipal, com impacto financeiro aparentemente positivo para os cofres públicos. O valor recolhido ao Fundo da OUS (art. 5º da Emenda nº 34/2026), calculado como percentual sobre as URs transferidas nos termos do § 4º do art. 3º, será duplicado com a nova base de cálculo, resultando em incremento substancial de recursos para financiar a Política Municipal de Habitação e os investimentos na Subárea 1B, conforme previsto no art. 5º, incisos I e II. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da majoração de uma contrapartida

urbanística, e não da criação de renúncia de receita. A medida, ao ampliar a arrecadação do Fundo, contribui para o fortalecimento financeiro da operação urbana e para a sustentabilidade das políticas públicas a ela vinculadas, sem onerar os cofres públicos, pois o ônus é suportado pelos empreendedores que se beneficiam da transferência de URs.

A subemenda, ao prever a atualização anual do valor-base pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), confere maior previsibilidade, transparência e adequação à realidade econômica, evitando a defasagem do valor ao longo do tempo, o que poderia comprometer a efetividade do Fundo. O novo montante de R$ 500,00, embora represente um acréscimo substancial na contrapartida exigida dos empreendedores, é plenamente justificado pela necessidade de fortalecer o Fundo e capitalizar a política habitacional, sem que isso inviabilize a operação urbana, uma vez que o custo adicional pode ser absorvido no planejamento financeiro dos projetos, considerando a valorização imobiliária esperada na área da OUS. A medida, ao estabelecer critérios claros para a atualização monetária, assegura que a contrapartida permaneça em equilíbrio com a dinâmica econômica, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) ao fortalecer o Fundo da OUS, que financia investimentos prioritários em habitação e qualificação urbana na Subárea 1B, em plena consonância com os objetivos previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao incentivo à oferta de moradia na área central (inciso II) e à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III). O aumento do valor recolhido

ao Fundo também se alinha com o art. 60 do Plano Diretor, que estabelece a destinação de recursos provenientes de instrumentos urbanísticos para o Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades, e com o art. 61, que prevê a aplicação desses recursos no Fundo Municipal de Habitação Popular, garantindo que a valorização imobiliária decorrente da operação urbana seja revertida em benefícios para a coletividade. A subemenda, ao ampliar a arrecadação do Fundo, contribui para a execução das ações previstas no art. 5º da Emenda nº 34/2026, como a caminhabilidade, a mobilidade ativa, a acessibilidade, a arborização e a implantação de soluções baseadas na natureza, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

A medida não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um novo patamar de arrecadação para o Fundo da OUS, que deverá ser refletido nas estimativas de receita e na programação orçamentária do Município, em conformidade com o art. 12 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que as previsões de receita considerem os efeitos das alterações na legislação e os demais fatores relevantes. Trata-se, portanto, de adequação orçamentária de natureza positiva, que amplia os recursos disponíveis para investimentos sem comprometer o equilíbrio das contas públicas, desde que devidamente compatibilizada com as metas fiscais e com os limites de gastos estabelecidos na LDO. A medida, ao ampliar a arrecadação do Fundo, contribui para a sustentabilidade financeira da operação urbana e para a redução da necessidade de dotações orçamentárias suplementares, reforçando o princípio da eficiência na gestão dos recursos públicos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O valor-

base de comercialização da Unidade de Regeneração (UR), fixado no § 5º do art. 3º da Emenda nº 34/2026, é um parâmetro para o cálculo da contrapartida urbanística devida pelos empreendedores, prevista no § 4º do mesmo artigo, e não se confunde com tributo, nos termos do art. 3º do Código Tributário Nacional, que define tributo como prestação pecuniária compulsória instituída em lei. A medida, ao majorar o valor-base da UR, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer critérios para a aplicação de um instrumento de política urbana.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao fixar o valor-base da UR em R$ 500,00 e prever sua atualização anual pelo IPCA-E, a medida assegura a manutenção do valor real da contrapartida, evitando a defasagem e garantindo a efetividade do Fundo da OUS, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A majoração do valor-base, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior segurança jurídica e previsibilidade financeira à operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal, que permanece regida pelas leis específicas do IPTU, ITBI e ISSQN. A medida, ao ampliar a arrecadação do Fundo, contribui para a redução da dependência de recursos orçamentários gerais, fortalecendo a autonomia financeira da operação urbana e garantindo a correta aplicação dos recursos arrecadados com a comercialização das URs municipais.

**Subemenda 86/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 86/2026, ao restringir a isenção do ITBI para uma única transação imobiliária de imóvel caracterizado como empreendimento incentivado, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida reduz o escopo da renúncia de receita originalmente prevista no texto da Emenda nº 34/2026, que concedia a isenção para até duas aquisições no prazo de dois anos. Conforme estabelece a LRF, a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária que importe renúncia de receita deve estar acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A subemenda, ao restringir a isenção, não cria nova renúncia, mas limita a já existente, contribuindo para o equilíbrio fiscal, ainda que não haja estimativa específica do impacto da redução no projeto original.

A medida, ao reduzir o número de operações imobiliárias beneficiadas pela isenção do ITBI de duas para uma, confere maior seletividade e comedimento na concessão do incentivo, alinhando-se ao princípio da responsabilidade fiscal e reduzindo a necessidade de medidas de compensação. A restrição não afeta os demais benefícios fiscais previstos na lei, como a isenção de IPTU durante a construção e a remissão de créditos, que permanecem inalterados, garantindo ainda um ambiente favorável à requalificação urbana na área da OUS.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 86/2026 não compromete a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com os demais instrumentos de planejamento orçamentário, uma vez que a isenção do ITBI, mesmo restrita a uma única transação, mantém-se como importante estímulo à requalificação do parque imobiliário na área central. A Emenda nº 34/2026, ao instituir a OUS Somos Centro, já estabelece como um de seus objetivos o aumento da oferta de moradia e a dinamização econômica da região, finalidade que

permanece assegurada mesmo com a limitação do benefício. A medida está em consonância com os princípios de justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização previstos no Plano Diretor, ao tornar a concessão do incentivo mais comedida.

A medida não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas restringe o escopo de um dos benefícios fiscais previstos na lei. Ao adotar uma postura mais cautelosa na concessão de incentivos, a subemenda reforça a sustentabilidade financeira da operação urbana, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma mais eficiente e focada, sem comprometer os objetivos urbanísticos do projeto.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal e com os princípios constitucionais que regem a matéria. A isenção do ITBI, prevista no art. 24 da Emenda nº 34/2026, constitui um benefício fiscal que, nos termos do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro e comprovação de que não afetará as metas fiscais. A subemenda, ao restringir o benefício para uma única transação, reduz o montante da renúncia de receita, contribuindo para o equilíbrio das contas públicas. A medida é compatível com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que a alteração se dá por meio de lei, e com o princípio da seletividade, que permite ao legislador discriminar situações para a concessão de benefícios, desde que de forma razoável e objetiva.

A restrição não afeta a base de cálculo ou as alíquotas do tributo, apenas o número de vezes que o benefício pode ser usufruído, o que se mostra uma medida proporcional e adequada. A limitação da isenção a uma única transação representa uma opção política do legislador, que visa equilibrar o estímulo à requalificação urbana com a necessidade de preservação da arrecadação municipal, em conformidade com os princípios da

responsabilidade fiscal e da eficiência na gestão dos recursos públicos. A medida, portanto, não viola as normas tributárias, mas as complementa, conferindo maior segurança jurídica e fiscal à implementação da OUS.

**Subemenda 87/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao alterar a redação do inciso I do art. 18 para estabelecer o plantio de 2 (duas) árvores a cada 10 (dez) metros lineares de testada, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigência de contrapartida urbanística e ambiental a cargo dos empreendedores, que não onera os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de contrapartida ambiental, e não da criação de renúncia de receita.

A medida, ao substituir o quantitativo original de 1 (uma) árvore a cada 10 metros lineares por 2 (duas) árvores no mesmo intervalo, representa um incremento no ônus urbanístico exigido dos empreendedores, sem impacto sobre a arrecadação municipal. O plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal constitui investimento de responsabilidade do particular, cujos custos de implantação e manutenção podem ser mensurados e incorporados ao projeto, não gerando despesas para o Poder Público. A medida, ao aumentar o quantitativo de árvores exigido, pode resultar em benefícios ambientais como a ampliação da cobertura vegetal, a redução do efeito de ilhas de calor e a melhoria da qualidade do ar, sem que isso configure renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental e à qualificação do espaço público. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a sustentabilidade ambiental como princípio geral da política urbana, e o art. 30, incisos IX e X, estabelece a priorização da utilização de soluções sustentáveis e o incentivo à adoção de praças e áreas verdes. A medida, ao exigir o plantio de árvores no afastamento frontal, contribui para a arborização urbana e para a qualificação do espaço público, em consonância com as diretrizes de sustentabilidade previstas no Plano Diretor.

A subemenda está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso V) e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao aumentar o quantitativo de árvores exigido, a medida amplia os benefícios ambientais e paisagísticos da operação urbana, contribuindo para a criação de um ambiente mais saudável e agradável para a população. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma contrapartida ambiental de responsabilidade dos empreendedores.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A exigência de plantio de árvores configura contrapartida ambiental, que não se confunde com benefício tributário, pois não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150,

I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que as contrapartidas ambientais previstas na lei sejam aplicadas em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à sustentabilidade ambiental. Ao exigir o plantio de árvores como condição para a fruição dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 da Emenda nº 34/2026, a medida contribui para a efetividade da política urbana e para a qualificação do espaço público, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A implantação das árvores, por ser de responsabilidade dos empreendedores, não onera os cofres públicos, mas gera benefícios diretos para a coletividade, como a ampliação da arborização urbana e a melhoria da qualidade ambiental, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 88/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao exigir a instalação de um paraciclo para cada 200m² de área líquida aprovada como contrapartida urbanística, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigência de contrapartida urbanística e de mobilidade a cargo dos empreendedores, que não onera os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de contrapartida urbanística, e não da criação de renúncia

de receita. A medida, ao prever a instalação de paraciclos como condição para a fruição dos benefícios urbanísticos, não gera despesas para o Município, pois os custos de implantação são de inteira responsabilidade do empreendedor, podendo ser absorvidos no planejamento financeiro do empreendimento sem comprometer sua viabilidade econômica.

A subemenda, ao estabelecer que os paraciclos sejam implantados na área de fruição pública do empreendimento ou em local indicado pelo Grupo Técnico do Comitê Gestor, priorizando locais junto às estações de metrô, do Move e dos principais polos atratores de pessoas, confere maior efetividade à política de mobilidade ativa, sem criar despesas adicionais para o Poder Público. A medida, ao exigir a instalação da infraestrutura cicloviária, pode contribuir para a redução de custos futuros com a manutenção de infraestrutura de transporte, ao estimular o deslocamento por bicicleta em vez do transporte motorizado individual, gerando economia de recursos públicos a médio e longo prazo, sem que isso configure renúncia de receita no presente.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Mobilidade Urbana e à qualificação do espaço público. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 25, como princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana a sustentabilidade ambiental nos deslocamentos urbanos (inciso IV), a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida (inciso V), e a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados (inciso VIII). O art. 26, por sua vez, estabelece como diretriz a criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel (inciso IV) e o incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes (inciso IX). A

subemenda, ao exigir a instalação de paraciclos, está em consonância com esses princípios e diretrizes, promovendo a mobilidade ativa e a redução da dependência do transporte motorizado individual.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à melhoria no sistema de circulação e na mobilidade urbana (inciso I) e à sustentabilidade ambiental (inciso V). Ao exigir a instalação de paraciclos nas áreas de fruição pública ou em locais estratégicos indicados pelo Grupo Técnico, a subemenda contribui para a qualificação do espaço público e para a integração entre o empreendimento e a infraestrutura de mobilidade existente, conforme previsto no art. 30, inciso V, do Plano Diretor, que prioriza a circulação de pedestres e a qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma contrapartida urbanística de responsabilidade dos empreendedores, que pode ser incorporada aos projetos sem impactar as metas orçamentárias do Município.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A exigência de instalação de paraciclos configura contrapartida urbanística, que não se confunde com benefício tributário, pois não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica, limitando-se a estabelecer uma obrigação de fazer como

condição para a fruição dos benefícios urbanísticos concedidos pela operação urbana.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que as contrapartidas urbanísticas previstas na lei sejam aplicadas em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à mobilidade urbana. Ao exigir a instalação de paraciclos como condição para a fruição dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 da Emenda nº 34/2026 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), a medida contribui para a efetividade da política urbana e para a qualificação do espaço público, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A implantação dos paraciclos, por ser de responsabilidade dos empreendedores, não onera os cofres públicos, mas gera benefícios diretos para a coletividade, como a ampliação da infraestrutura cicloviária e a redução da pressão sobre o sistema viário, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 89/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao exigir a garantia de rota acessível desde a saída do empreendimento até um ponto de ônibus do sistema estruturante de transporte coletivo, com melhoria das calçadas em toda a extensão, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigência de contrapartida urbanística e de acessibilidade a cargo dos empreendedores, que não onera os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro,

hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de contrapartida urbanística, e não da criação de renúncia de receita.

A exigência de melhoria das calçadas em toda a extensão do percurso, embora represente custo para o empreendedor, não gera despesa para o Município e pode resultar em benefícios diretos para a gestão pública, como a redução de custos futuros com manutenção de calçadas e a melhoria da mobilidade urbana na região central. A medida, ao exigir a acessibilidade plena desde a saída do empreendimento até o ponto de ônibus, estabelece uma contrapartida que pode ser atendida tecnicamente e que não compromete a viabilidade econômica dos empreendimentos, uma vez que os custos de implantação e manutenção podem ser mensurados e incorporados ao projeto, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Mobilidade Urbana e à acessibilidade universal. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 25, como princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana a acessibilidade à pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida (inciso V), a segurança nos deslocamentos (inciso VI) e a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados (inciso VIII). O art. 29, por sua vez, estabelece que as ações de qualificação do espaço público devem garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, e o art. 30, inciso V, prioriza a circulação de pedestres e a qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte. A subemenda, ao exigir rota acessível com melhoria de calçadas, está em consonância com esses princípios, promovendo a mobilidade ativa e a inclusão social.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° da Emenda n° 34/2026, especialmente no que se refere à melhoria no sistema de circulação e na mobilidade urbana (inciso I) e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao exigir a garantia de rota acessível até o transporte coletivo, a subemenda contribui para a integração entre o empreendimento e a infraestrutura de mobilidade existente, conforme previsto no art. 30, inciso VI, do Plano Diretor, que estabelece a melhoria da acessibilidade ao sistema de transporte coletivo como princípio das ações de qualificação do espaço público. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma contrapartida urbanística de responsabilidade dos empreendedores.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A exigência de rota acessível e melhoria de calçadas configura contrapartida urbanística, que não se confunde com benefício tributário, pois não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que as contrapartidas urbanísticas previstas na lei sejam aplicadas em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à mobilidade urbana. Ao exigir a garantia de rota acessível até o transporte coletivo, a medida contribui para a qualificação do espaço público e para a acessibilidade universal, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios

tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A implantação das melhorias de calçadas, por ser de responsabilidade dos empreendedores, não onera os cofres públicos, mas gera benefícios diretos para a coletividade, como a melhoria da mobilidade e a redução de custos futuros com manutenção.

**Subemenda 90/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Braulio Lara

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 90/2026, ao suprimir o art. 11 da Emenda nº 34/2026, que trata da revalidação de alvarás de construção, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de supressão de norma procedimental que disciplinava a revalidação de alvarás, sem que sua eliminação acarrete, por si só, a criação de renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da supressão de dispositivo procedimental e não da criação de renúncia de receita.

Contudo, a supressão do dispositivo pode gerar impacto fiscal indireto, pois a revalidação de alvarás é um procedimento que permite a manutenção de benefícios urbanísticos e fiscais para empreendimentos que, por ventura, não tenham concluído suas obras dentro do prazo de vigência da OUS. A ausência de previsão expressa para revalidação poderá levar a uma redução do estoque de URs geradas e da arrecadação de ODC, uma vez que a revalidação, conforme o texto original, previa a revisão da geração de UR e da cobrança de ODC nos termos dos Anexos III e V, tanto durante quanto após a vigência da OUS. Dessa forma, a supressão do art. 11 pode resultar em um impacto fiscal negativo ao desestimular a continuidade de projetos e a consequente arrecadação de recursos, ainda que tal

impacto não possa ser mensurado com precisão sem estudos complementares, o que recomenda cautela na aprovação da medida.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda, ao suprimir o art. 11, compromete a compatibilidade do projeto com a segurança jurídica e com a previsibilidade necessárias à implementação da OUS. O art. 11 estabelecia regras claras para a revalidação de alvarás de construção aprovados com base na lei, garantindo que os cálculos da revalidação fossem feitos tendo em vista o regramento vigente à época do pedido, durante a vigência da OUS, e, após seu término, com base nos termos do TCU. A supressão desse dispositivo cria uma lacuna normativa, deixando sem previsão os procedimentos para revalidação de alvarás, o que pode gerar insegurança jurídica para os empreendedores e comprometer a efetividade da operação urbana, especialmente naqueles casos em que as obras não forem concluídas dentro do prazo de vigência da OUS.

A medida, ao eliminar a previsão de revalidação, pode inviabilizar empreendimentos em andamento que dependem da manutenção dos benefícios urbanísticos e fiscais concedidos pela lei. O art. 68 do Plano Diretor estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa e jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação, o que inclui a disciplina sobre revalidação de alvarás. A supressão do art. 11, portanto, afasta-se do princípio da segurança jurídica e da necessidade de garantir previsibilidade aos investimentos na área central, podendo desestimular a realização de projetos de requalificação urbana previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026. A medida também não interfere diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas enfraquece a governança e a continuidade da operação urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda, ao suprimir o art. 11, não viola diretamente as normas do direito tributário municipal, pois a revalidação de alvarás não é, por si só, matéria tributária, mas sim um procedimento urbanístico e administrativo. Contudo, a ausência de previsão expressa para a revalidação pode afetar indiretamente a arrecadação tributária, especialmente no que se refere ao ITBI e ao IPTU, uma vez que a revalidação permitia a revisão da geração de UR e da cobrança de ODC, instrumentos que geram receita para o Fundo da OUS e para o Município. A supressão desse dispositivo pode resultar em perda de arrecadação, na medida em que desestimula a continuidade de projetos e a consequente arrecadação de recursos, sem que isso configure, contudo, uma renúncia de receita prevista em lei.

A medida não está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que a ausência de previsão para revalidação pode gerar insegurança quanto à manutenção dos benefícios fiscais concedidos, afetando a fruição de isenções de IPTU e ITBI previstas nos arts. 14, 15 e 16 da Emenda nº 34/2026. Ao suprimir o art. 11, a subemenda elimina uma garantia procedimental para os contribuintes que investiram na região, o que pode gerar judicialização e questionamentos sobre a continuidade dos benefícios fiscais, comprometendo a efetividade da política tributária e urbanística. Dessa forma, a medida, embora não viole diretamente as normas tributárias, enfraquece a segurança jurídica necessária à fruição dos benefícios fiscais concedidos pela OUS, recomendando-se a manutenção do dispositivo original para assegurar a continuidade e a previsibilidade da operação urbana.

**Subemenda 91/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao exigir a implantação de pontos de ônibus conjugados com refúgio climático como contrapartida urbanística dos empreendimentos, não implica renúncia de receita ou impacto

orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigência de contrapartida urbanística e de mobilidade a cargo dos empreendedores, que não onera os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de contrapartida urbanística, e não da criação de renúncia de receita.

A exigência de pontos de ônibus com refúgio climático representa investimento de responsabilidade do empreendedor, que não gera despesas para o Município, mas resulta em benefícios diretos para a gestão pública e para a população, como a melhoria da infraestrutura de transporte coletivo e a criação de espaços de proteção contra intempéries. A medida está em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Mobilidade Urbana (PlanMob-BH) e do Programa Moderniza Mobilidade, que preveem intervenções no sistema de mobilidade com estímulo aos modos ativos e à melhoria da qualidade do transporte público, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à Política Municipal de Mobilidade Urbana e à sustentabilidade ambiental. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a sustentabilidade ambiental como princípio geral da política urbana, e o art. 25 estabelece como princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana a sustentabilidade ambiental nos deslocamentos urbanos, a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados, e a criação de medidas de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel. O art. 26, por sua vez, estabelece como diretriz a criação de medidas

de desestímulo à utilização do transporte individual por automóvel, o que se alinha com a exigência de infraestrutura para transporte coletivo como contrapartida dos empreendimentos.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à melhoria no sistema de circulação e na mobilidade urbana (inciso I) e à sustentabilidade ambiental (inciso V). Ao exigir a implantação de pontos de ônibus conjugados com refúgio climático, a subemenda contribui para a qualificação do espaço público e para a melhoria da experiência dos usuários do transporte coletivo, em conformidade com as diretrizes do Plano de Investimentos Estruturantes para a área da OUS e com o objetivo de fomentar a mobilidade ativa na região central. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma contrapartida urbanística de responsabilidade dos empreendedores.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A exigência de implantação de pontos de ônibus com refúgio climático configura contrapartida urbanística e de mobilidade, que não se confunde com benefício tributário, pois não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que as contrapartidas urbanísticas e ambientais previstas na lei sejam aplicadas em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à mobilidade urbana. Ao exigir soluções de infraestrutura para

transporte coletivo com refúgio climático, a medida contribui para a qualificação do espaço público, o conforto dos usuários e a adaptação às mudanças climáticas, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A implantação dessas soluções, por ser de responsabilidade dos empreendedores, não onera os cofres públicos, mas gera benefícios diretos para a coletividade e para a gestão pública, como a melhoria da mobilidade urbana e a ampliação de áreas de proteção climática na região central.

**Subemenda 92/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao exigir a implantação de jardim de chuva, jardim drenante ou outra solução baseada na natureza para retenção de água como contrapartida urbanística, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de exigência de contrapartida urbanística e ambiental a cargo dos empreendedores, que não onera os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de contrapartida urbanística, e não da criação de renúncia de receita.

A exigência de soluções baseadas na natureza, como jardins de chuva, representa um investimento de responsabilidade do empreendedor, que não gera despesas para o Município, mas pode resultar em benefícios diretos para a gestão pública, como a redução da sobrecarga sobre os sistemas de drenagem urbana. Essas estruturas funcionam como bacias de detenção que seguram a água e a liberam mais lentamente, reduzindo o risco de sobrecarga e

inundações, o que pode gerar economia futura para o Poder Público ao evitar custos com reparos e manutenção de infraestrutura danificada por alagamentos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 92/2026 aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental e à resiliência urbana. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a sustentabilidade ambiental como princípio geral da política urbana, e o art. 30, inciso IX, prioriza a utilização de soluções sustentáveis para contribuir com a drenagem urbana. As soluções baseadas na natureza, como os jardins de chuva, atuam de forma complementar à drenagem convencional, permitindo que a água seja retida e infiltrada próximo ao local onde cai, reduzindo o volume e a velocidade do escoamento superficial e aliviando a sobrecarga sobre galerias pluviais. A medida, ao exigir a implantação dessas soluções como contrapartida dos empreendimentos, está em consonância com as diretrizes de sustentabilidade e adaptação climática previstas no Plano Diretor.

A subemenda está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso V) e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao exigir a implantação de jardins de chuva a cada 2.000m² de área líquida aprovada, a medida contribui para a criação de uma infraestrutura verde que mitiga os efeitos das mudanças climáticas, reduz ilhas de calor, melhora a qualidade das águas subterrâneas e superficiais e amplia a biodiversidade urbana. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma contrapartida ambiental de responsabilidade dos empreendedores, em conformidade com as diretrizes de política urbana do Município.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A exigência de implantação de jardins de chuva ou outras soluções baseadas na natureza configura contrapartida urbanística e ambiental, que não se confunde com benefício tributário, pois não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que as contrapartidas ambientais e urbanísticas previstas na lei sejam aplicadas em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à sustentabilidade ambiental. Ao exigir soluções baseadas na natureza para retenção de água, a medida contribui para a resiliência urbana e para a redução dos riscos de alagamentos, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A implantação dessas soluções, por ser de responsabilidade dos empreendedores, não onera os cofres públicos, mas gera benefícios diretos para a coletividade e para a gestão pública, como a redução da pressão sobre os sistemas de drenagem existentes.

**Subemenda 93/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao estabelecer a obrigatoriedade de apresentação semestral do Plano de Investimentos Estruturantes para a área da OUS Somos Centro, não implica renúncia de receita ou impacto

orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de diretriz de planejamento e transparência na aplicação dos recursos da operação urbana, que visa assegurar que os investimentos estejam alinhados com os objetivos da OUS, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de planejamento e transparência, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao prever a apresentação do Plano de Investimentos Estruturantes com diretrizes como provisão de moradia popular, infraestrutura de saneamento, equipamentos de saúde e educação, e melhorias em mobilidade, confere maior previsibilidade e controle social à aplicação dos recursos da operação urbana, em conformidade com a destinação prioritária dos recursos do Fundo da OUS Somos Centro para habitação de interesse social, qualificação urbana e outras finalidades. A medida, ao exigir a apresentação semestral ao Comitê Gestor, fortalece o monitoramento e a transparência na execução da política urbana, sem criar despesas adicionais significativas, uma vez que a elaboração de planos de investimento já é prática usual da administração pública.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação do espaço público, à mobilidade urbana e à sustentabilidade ambiental. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 29, que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, proporcionando estrutura adequada à sua apropriação pela população. A subemenda, ao prever

investimentos em melhoria de calçadas, passarelas, travessias, rotas cicloviárias e acesso ao transporte coletivo, está em consonância com os princípios da Política Municipal de Mobilidade Urbana previstos no art. 25 do Plano Diretor, que estabelecem a priorização dos pedestres e modos de transportes não motorizados sobre os motorizados. A medida também está alinhada com as diretrizes de sustentabilidade ambiental e de recuperação de espaços públicos previstas no art. 30 do Plano Diretor.

A subemenda está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III), à sustentabilidade ambiental (inciso V) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao prever a regularização e melhorias dos galpões de reciclagem de cooperativas e a arborização na Subárea 1B, a medida dialoga com as demandas por inclusão social e preservação das comunidades tradicionais na região central, em conformidade com as discussões realizadas em audiência pública. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios de transparência e planejamento para a aplicação dos recursos da operação urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de planejamento e transparência para a aplicação dos recursos da operação urbana, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios

previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao exigir a apresentação semestral do Plano de Investimentos Estruturantes ao Comitê Gestor, a medida confere maior controle social e transparência à aplicação dos recursos arrecadados com a operação urbana, incluindo aqueles provenientes da outorga onerosa e da comercialização de Unidades de Regeneração, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, ao prever investimentos em infraestrutura de saneamento, energia, iluminação pública e equipamentos de saúde e educação, assegura que a arrecadação tributária gerada pela valorização imobiliária decorrente da operação urbana seja revertida em benefícios para a coletividade, contribuindo para a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 94/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao vedar a flexibilização da exigência de que a área permeável mínima seja em terreno natural, vegetada e arborizada, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de vedação à flexibilização de parâmetro ambiental que visa assegurar a efetividade das soluções de drenagem urbana e a sustentabilidade ambiental da operação urbana, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma

vez que ela trata de parâmetro urbanístico e ambiental, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao vedar a flexibilização da área permeável em terreno natural, vegetada e arborizada, garante que as intervenções na OUS Centro contribuam efetivamente para a sustentabilidade ambiental, evitando que a área permeável seja instalada de forma inadequada, como sobre lajes ou em locais que não cumpram a função de infiltração da água no solo, o que poderia comprometer a drenagem urbana e aumentar os custos com infraestrutura pública. A medida, ao assegurar a exigência de área permeável em terreno natural, não gera despesas adicionais para o Município, uma vez que a implantação da área permeável é de responsabilidade dos empreendedores, e a vedação à flexibilização contribui para a prevenção de danos ambientais e para a redução de custos futuros com sistemas de drenagem, em conformidade com os princípios da sustentabilidade e da função social da propriedade previstos no Plano Diretor.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental e à qualificação do espaço público. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a sustentabilidade ambiental como princípio geral da política urbana, e o art. 30, inciso IX, estabelece como princípio das ações de qualificação do espaço público a priorização da utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana. O art. 30, inciso X, incentiva a adoção de praças e áreas verdes. A subemenda, ao vedar a flexibilização da exigência de que a área permeável mínima seja em terreno natural, vegetada e arborizada, está em plena consonância com esses princípios, garantindo que a área permeável cumpra sua função de infiltração

da água no solo, contribuindo para a drenagem urbana, a recarga dos aquíferos e a mitigação dos efeitos das mudanças climáticas.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso V) e à qualificação urbanística (inciso VI), por meio da promoção do adensamento construtivo e populacional de forma compatível com a infraestrutura existente e com a preservação ambiental. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma vedação à flexibilização de parâmetro ambiental, assegurando que as soluções adotadas estejam em conformidade com as diretrizes de sustentabilidade previstas no Plano Diretor e com a necessidade de garantir a resiliência urbana frente aos desafios climáticos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma vedação à flexibilização de parâmetro urbanístico e ambiental, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à sustentabilidade ambiental.

Ao vedar a flexibilização da exigência de área permeável em terreno natural, vegetada e arborizada, a medida confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e assegura que as contrapartidas ambientais exigidas dos empreendedores sejam

efetivamente cumpridas, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, ao garantir a efetividade das soluções de drenagem urbana e a preservação da permeabilidade do solo, contribui para a prevenção de danos ambientais e para a redução de custos futuros com infraestrutura pública, sem interferir na sistemática tributária municipal, pois a área permeável é uma contrapartida urbanística de responsabilidade do empreendedor, e não um benefício fiscal concedido pelo Município.

**Subemenda 95/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 23, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 96/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

A Subemenda, ao estabelecer que na Área 2 e na Subárea 1A apenas se aplicam os parâmetros edilícios deliberados pelo CDPCM-BH, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas. Trata-se de ajuste procedimental e de governança urbanística, que submete a flexibilização dos parâmetros construtivos nessas áreas à anuência prévia do órgão de preservação cultural.

A subemenda, ao condicionar a aplicação dos parâmetros à deliberação do CDPCM-BH, confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e evita que flexibilizações sejam aplicadas de forma desordenada em áreas de reconhecido interesse histórico-cultural. A medida não gera renúncia de receita, pois os parâmetros edilícios não se confundem com tributos, e a exigência

de anuência do CDPCM-BH não impacta a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município, especialmente com a política de preservação do patrimônio cultural e com a necessidade de integração entre as políticas urbanísticas e de preservação cultural. A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural.

A subemenda não interfere no Plano Plurianual ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias, uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um critério procedimental para a aplicação de parâmetros urbanísticos na Área 2 e na Subárea 1A, submetendo sua flexibilização à deliberação do órgão de preservação cultural.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma condição procedimental para a aplicação de parâmetros urbanísticos, sem criar qualquer renúncia de receita.

A subemenda está em conformidade com o princípio da legalidade tributária, pois não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. Ao condicionar a aplicação dos parâmetros na Área 2 e na Subárea 1A à deliberação do CDPCM-BH, a medida confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e assegura que as flexibilizações urbanísticas sejam compatíveis com a preservação do patrimônio cultural, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 97/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao suprimir o inciso III do § 1º do art. 19, parece não implicar renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município, considerando o contexto das regras de geração da Transferência do Direito de Construir (TDC). A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação. Conforme a LRF, a concessão de benefícios tributários exige estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que a TDC é tratada como instrumento de política urbana e não exclusivamente como benefício fiscal.

A supressão do referido inciso, por si só, não parece afetar a arrecadação tributária municipal. Para uma análise mais precisa, seria necessário conhecer o conteúdo material do inciso suprimido. Contudo, a ausência de previsão de nova despesa ou renúncia indica que a medida se alinha com a preservação do equilíbrio fiscal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A compatibilidade da subemenda com o Plano Diretor e demais instrumentos de planejamento orçamentário depende do teor do dispositivo suprimido. A supressão de um inciso específico provavelmente visa ajustar ou restringir as hipóteses de geração de TDC previstas no texto original. A medida pode aprimorar a compatibilidade do projeto com a política de preservação do patrimônio cultural ao impedir a aplicação de determinados critérios de cálculo que poderiam desvirtuar o instituto.

A subemenda não parece interferir diretamente no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), pois não altera metas fiscais ou prioridades de investimento. O ajuste

parece aperfeiçoar os critérios de cálculo do Fator de Interesse Cultural (FIC) e das regras de transferência, garantindo maior segurança jurídica e alinhamento com os objetivos de preservação do Plano Diretor.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal. A Transferência do Direito de Construir (TDC) é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário. A supressão do inciso III do § 1º do art. 19 não interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais, nem afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16, como a isenção de IPTU e ITBI.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), pois não institui ou majora tributo. Ao ajustar os critérios de geração de TDC, a subemenda assegura a observância da Lei de Responsabilidade Fiscal (art. 14), reforçando a segurança jurídica e a correta aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no projeto.

**Subemenda 98/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao vedar a autoaplicação das Unidades de Regeneração (URs) em conjuntos urbanos localizados na Subárea 1B definidos pelo CDPCM-BH, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de restrição à utilização de instrumento urbanístico que visa preservar conjuntos urbanos de relevante valor histórico-cultural, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da aplicação de

instrumento urbanístico (a UR), e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao vedar a autoaplicação das URs nos conjuntos urbanos protegidos, evita o adensamento construtivo excessivo em áreas de reconhecido valor cultural, contribuindo para a preservação das ambiências e da volumetria características desses conjuntos, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa. A medida, ao exigir que as URs geradas nesses conjuntos sejam transferidas para outras áreas, não impacta a arrecadação tributária municipal, uma vez que a UR é um instrumento de política urbana que não configura benefício fiscal, e a restrição à sua autoaplicação não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à política de preservação do patrimônio cultural e à qualificação urbanística. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 23, que a política de preservação do patrimônio cultural e urbano é pautada pela busca da integração dos objetivos urbanísticos com a política municipal de preservação ao patrimônio cultural, sendo o princípio básico a promoção da preservação das ambiências e dos modos de vida característicos de determinadas porções do território municipal. O art. 217, inciso I, do Plano Diretor estabelece como objetivo específico da ADE Avenida do Contorno "proporcionar a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico", e o inciso II prevê a preservação do traçado urbano histórico. A subemenda, ao vedar a autoaplicação das URs em conjuntos urbanos definidos pelo CDPCM-BH na Subárea 1B, está em consonância com esses princípios, evitando o adensamento construtivo excessivo em áreas de reconhecido valor cultural, onde a preservação da volumetria e da ambiência é essencial.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere ao fortalecimento da política de proteção ao patrimônio cultural (inciso IV) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII), garantindo que a operação urbana concilie o desenvolvimento urbano com a preservação do patrimônio cultural. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico em áreas de especial interesse cultural, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A Unidade de Regeneração (UR) é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário, tratando-se de mecanismo de compensação urbanística por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. A subemenda, ao vedar a autoaplicação das URs em conjuntos urbanos protegidos, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 da Emenda nº 34/2026 (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da

política urbana e a arrecadação tributária. Ao vedar a autoaplicação das URs nos conjuntos urbanos definidos pelo CDPCM-BH, a subemenda confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana, assegurando que a preservação do patrimônio cultural seja priorizada em áreas de especial interesse, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Subemenda 99/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao suprimir o art. 20 da Emenda nº 34/2026 e alterar a redação do inciso I do art. 3º para restringir a transferência e conversão da Unidade de Regeneração (UR) a empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste que visa conferir maior focalização e efetividade aos instrumentos urbanísticos da operação urbana, direcionando o potencial construtivo adicional para a própria região que se pretende requalificar. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da aplicação de instrumento urbanístico (a UR), e não da criação de renúncia de receita.

A supressão do art. 20, que previa a possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional fora da área da OUS, combinada com a nova redação do inciso I do art. 3º que restringe a transferência da UR ao perímetro da operação, evita a pulverização do instrumento e garante que os benefícios gerados pela operação urbana sejam efetivamente aplicados no território que se pretende

requalificar, sem criar renúncia de receita. A medida, ao restringir a aplicação da UR à área da OUS, contribui para a eficácia da política pública, assegurando que o potencial construtivo adicional gerado na região central seja utilizado para promover a reocupação qualificada e a requalificação urbana da própria área, em conformidade com os objetivos do projeto, sem onerar os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à aplicação dos instrumentos de política urbana e à justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípio geral da política urbana a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, e o art. 66 define a Operação Urbana Simplificada (OUS) como o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental. A subemenda, ao restringir a transferência e conversão da UR a empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS, está em consonância com esses princípios, garantindo que o potencial construtivo adicional gerado na região seja efetivamente aplicado no próprio território, fortalecendo a política de revitalização da área central e evitando que os benefícios urbanísticos sejam desviados para outras áreas.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que os instrumentos urbanísticos previstos na lei sejam aplicados de forma a promover a regeneração do território da operação. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes

Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios mais rigorosos para a aplicação de um instrumento urbanístico, assegurando que os recursos gerados pela operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos, em conformidade com o art. 68 do Plano Diretor, que estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A Unidade de Regeneração (UR), criada pelo art. 3° da Emenda n° 34/2026, é um instrumento de política urbana que não configura, por si só, benefício tributário, tratando-se de mecanismo de compensação urbanística por meio do qual o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado pode ser transferido e convertido em área líquida em outro empreendimento. A subemenda, ao restringir a transferência e conversão da UR a empreendimentos localizados dentro da área de abrangência da OUS, não afeta os benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais.

A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal) e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, evitando-se a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária. Ao suprimir o art. 20 e restringir a aplicação da UR ao perímetro da OUS, a subemenda confere maior segurança jurídica ao processo de transferência do potencial construtivo e assegura que os benefícios gerados pela

operação urbana sejam aplicados em conformidade com seus objetivos, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Subemenda 100/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Luiza Dulci

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 100/2026, ao estabelecer que os membros representantes da sociedade civil no Comitê Gestor serão indicados por seus respectivos setores, nos termos do regimento interno, e nomeados pelo prefeito, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma procedimental que visa conferir maior transparência, legitimidade e representatividade à composição do Comitê Gestor, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da composição de órgão colegiado, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao prever que os representantes da sociedade civil serão indicados por seus respectivos setores e nomeados pelo prefeito, estabelece um procedimento claro e objetivo para a participação social, sem criar despesas adicionais, uma vez que a atuação dos membros da sociedade civil em conselhos e comitês já é prática consolidada na administração pública municipal, com custos operacionais já absorvidos pela estrutura existente. A medida, ao garantir a indicação setorial e a nomeação pelo chefe do Executivo, confere maior segurança jurídica ao processo de composição do Comitê Gestor, evitando questionamentos sobre a legitimidade da representação e contribuindo para a eficiência da gestão da

operação urbana, sem implicar qualquer renúncia de receita ou aumento de despesa.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana e à participação da sociedade civil. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. A subemenda, ao assegurar que os representantes da sociedade civil no Comitê Gestor sejam indicados por seus respectivos setores, está em consonância com o princípio da gestão democrática e com a necessidade de garantir que a composição do órgão colegiado reflita a pluralidade dos interesses da sociedade civil organizada, em conformidade com o art. 23, § 3º, do Plano Diretor, que estabelece a garantia de informação e participação para fins de formulação e implementação de normas e intervenções que afetem a coletividade.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI), garantindo que a implementação da operação urbana seja acompanhada de efetiva participação social e controle democrático. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a composição do Comitê Gestor, assegurando que as decisões relativas à operação urbana sejam tomadas com a participação da sociedade civil, em conformidade com o princípio da transparência e do controle social previsto no art. 2º do Plano Diretor.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 100/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de composição de órgão colegiado, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao assegurar que os representantes da sociedade civil sejam indicados por seus respectivos setores e nomeados pelo prefeito, a medida confere maior legitimidade e transparência ao processo de requalificação urbana, garantindo que os interesses da sociedade civil sejam considerados na implementação da operação urbana, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A subemenda, ao estabelecer um procedimento claro e participativo para a composição do Comitê Gestor, contribui para a segurança jurídica e para a eficiência da gestão da operação urbana, sem interferir na sistemática tributária municipal, uma vez que a participação social não gera renúncia de receita ou aumento de despesa, mas sim fortalece o controle democrático sobre a aplicação dos recursos públicos e dos instrumentos urbanísticos previstos na lei.

**Subemenda 101/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Fernanda Pereira Altoé

**A presente subemenda é de texto idêntico à emenda nº 36, apresentada pelo(a) mesmo parlamentar, que foi analisada anteriormente neste parecer.**

**Subemenda 102/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Fernanda Pereira Altoé

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao estabelecer que as diretrizes, objetivos e mecanismos previstos na lei poderão orientar, complementar ou ser incorporados a outros instrumentos de política urbana incidentes sobre a mesma área ou áreas correlatas, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma de integração e coordenação entre instrumentos de política urbana, que visa conferir maior coerência e efetividade à atuação do Poder Público, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de diretriz de integração entre instrumentos urbanísticos, e não da criação de renúncia de receita. A subemenda, ao prever que a aplicação do disposto no caput dependerá de compatibilidade com o Plano Diretor e com a legislação urbanística, garante que eventuais incorporações ou complementações de instrumentos observem as exigências legais, evitando a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a arrecadação tributária ou gerar despesas não previstas.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019) e com o Estatuto da Cidade

(Lei Federal nº 10.257/2001), ao estabelecer que as diretrizes, objetivos e mecanismos previstos na lei poderão orientar, complementar ou ser incorporados a outros instrumentos de política urbana incidentes sobre a mesma área ou áreas correlatas. O Estatuto da Cidade, em seu art. 2º, estabelece como diretriz geral da política urbana a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, bem como a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais. A subemenda, ao prever a integração entre os instrumentos da OUS e outros instrumentos de política urbana, está em consonância com essas diretrizes, promovendo a coerência e a efetividade da atuação do Poder Público no território, especialmente na área central do Município, em conformidade com os objetivos da OUS previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026.

A medida está alinhada com a necessidade de que os instrumentos de política urbana sejam aplicados de forma integrada e coordenada, em conformidade com o Plano Diretor, que estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática e a função social da propriedade como princípios gerais da política urbana. O art. 33 do Estatuto da Cidade estabelece que a lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter, no mínimo, a definição da área, o programa básico de ocupação, as finalidades da operação, a contrapartida a ser exigida e a forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil. A subemenda, ao prever que as diretrizes da OUS poderão orientar ou ser incorporadas a outros instrumentos, não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece uma diretriz de integração entre instrumentos urbanísticos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda 102/2026 está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de integração entre instrumentos de política urbana, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A subemenda, ao prever que a aplicação do disposto no caput dependerá de compatibilidade com o Plano Diretor, com a legislação urbanística e com as exigências procedimentais, participativas e materiais próprias de cada instrumento urbanístico, garante que eventuais incorporações ou complementações não resultem em violação das normas tributárias, especialmente no que se refere à concessão de benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), que continuam sujeitos às exigências legais.

A medida está em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação, e com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana. Ao prever que a aplicação do disposto no caput dependerá de compatibilidade com o Plano Diretor e com a legislação urbanística, a subemenda confere maior segurança jurídica e coerência normativa à aplicação dos instrumentos de política urbana, evitando a criação de regimes excepcionais que possam comprometer a eficácia da política urbana e a arrecadação tributária.

**Subemenda 103/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Fernanda Pereira Altoé

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 103/2026, ao alterar a redação do inciso I do § 1º do art. 20 para condicionar a dispensa dos afastamentos lateral e de fundos à observância dos parâmetros urbanísticos do Plano Diretor e do Código de Edificações relativos ao setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste de parâmetro urbanístico que visa alinhar a flexibilização concedida aos empreendimentos da OUS com as regras específicas já estabelecidas para o setor Hipercentro. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de parâmetro urbanístico e edilício, e não de benefício fiscal.

A subemenda, ao remeter a dispensa dos afastamentos aos parâmetros do setor Hipercentro, confere maior segurança jurídica e previsibilidade ao processo de licenciamento, evitando que a flexibilização seja aplicada de forma desordenada ou em descompasso com as diretrizes urbanísticas já consolidadas para a região. A medida não amplia o escopo da dispensa já prevista no texto original, mas sim a qualifica, estabelecendo um parâmetro normativo de referência que garante a compatibilidade da OUS com a legislação urbanística vigente para a área central, sem gerar renúncia de receita ou aumento de despesa, uma vez que a dispensa de afastamentos é uma flexibilização urbanística que não impacta a arrecadação tributária municipal.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda 103/2026 aprimora significativamente a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), uma vez que alinha a flexibilização dos afastamentos aos parâmetros urbanísticos já estabelecidos para o setor Hipercentro da ADE Avenida do Contorno. O Plano Diretor, ao instituir a ADE Avenida do Contorno, estabeleceu regras específicas para o setor Hipercentro com o objetivo de incentivar a construção de moradias, a diversificação de usos e a requalificação urbana da área central, permitindo, por exemplo, a construção de unidades residenciais de pequeno porte sem a necessidade de grandes áreas de estacionamento. A subemenda, ao vincular a dispensa dos afastamentos a esses parâmetros, garante que as flexibilizações concedidas no âmbito da OUS estejam em consonância com as diretrizes de requalificação urbana do Hipercentro, promovendo a integração entre a operação urbana e as políticas estabelecidas no Plano Diretor para a região.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º da Emenda nº 34/2026, especialmente no que se refere à modernização e requalificação do parque imobiliário existente (inciso VII) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao estabelecer que a dispensa dos afastamentos deve observar os parâmetros do setor Hipercentro, a subemenda confere maior previsibilidade aos empreendedores e garante que as intervenções na área da OUS sejam compatíveis com as diretrizes de ocupação e adensamento previstas para a região central, em conformidade com o art. 2º, inciso VI, que visa a qualificação urbanística por meio da promoção do aproveitamento da infraestrutura existente. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece um parâmetro normativo para a aplicação de flexibilização urbanística.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A dispensa dos afastamentos lateral e de fundos é uma flexibilização de parâmetro urbanístico e edilício, que não se confunde com benefício tributário, pois não reduz a arrecadação de tributos como IPTU, ITBI ou ISSQN. A medida, ao remeter a dispensa aos parâmetros do setor Hipercentro, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e as flexibilizações previstas na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao vincular a dispensa dos afastamentos aos parâmetros do setor Hipercentro, a medida confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento, assegurando que as flexibilizações concedidas estejam em conformidade com as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Plano Diretor e no Código de Edificações para a região central. A subemenda, portanto, não viola as normas do direito tributário municipal, mas sim as complementa, conferindo maior previsibilidade e compatibilidade normativa à aplicação das flexibilizações urbanísticas no âmbito da operação urbana, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Subemenda 104/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Fernanda Pereira Altoé

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao determinar que o regulamento estabelecerá critérios técnicos, objetivos e mensuráveis para a definição das contrapartidas previstas no caput do art. 7º da Emenda nº 34/2026, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de diretriz procedimental que visa conferir maior objetividade, transparência e previsibilidade à definição das contrapartidas urbanísticas exigidas dos empreendedores. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de critérios para definição de contrapartidas urbanísticas, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao exigir que os critérios para definição das contrapartidas sejam técnicos, objetivos e mensuráveis, confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento e evita que a definição das contrapartidas seja feita de forma discricionária ou arbitrária, o que poderia gerar insegurança para os empreendedores e potenciais questionamentos judiciais. A medida contribui para a eficiência da gestão pública, ao estabelecer parâmetros claros que permitem a verificação do cumprimento das obrigações pelos empreendedores, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa, uma vez que as contrapartidas são obrigações de natureza urbanística e ambiental a cargo dos empreendedores, que não oneram os cofres públicos.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação urbanística e à transparência na aplicação dos instrumentos de política urbana. O Plano Diretor estabelece,

em seu art. 2°, como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 29 do Plano Diretor estabelece que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, proporcionando estrutura adequada à sua apropriação pela população. A subemenda, ao exigir que o regulamento estabeleça critérios técnicos, objetivos e mensuráveis para a definição das contrapartidas, está em consonância com esses princípios, promovendo a transparência e a previsibilidade na aplicação dos instrumentos urbanísticos.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° da Emenda n° 34/2026, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao estabelecer critérios objetivos para as contrapartidas, a subemenda contribui para que as obrigações exigidas dos empreendedores sejam proporcionais ao impacto gerado e efetivamente revertam em melhorias para a região, em conformidade com os objetivos de requalificação urbana previstos no Plano Diretor. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios para a definição de contrapartidas urbanísticas.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. As contrapartidas previstas no art. 7° da Emenda n° 34/2026 são obrigações urbanísticas e ambientais exigidas como condição para a fruição dos benefícios urbanísticos previstos na lei, e não se confundem com tributos, nos termos do art. 3° do Código Tributário Nacional. A medida, ao exigir que o regulamento estabeleça

critérios técnicos, objetivos e mensuráveis para sua definição, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A subemenda está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e as contrapartidas previstas na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao exigir que o regulamento estabeleça critérios objetivos e mensuráveis para a definição das contrapartidas, a medida confere maior segurança jurídica e transparência ao processo, evitando que a definição das obrigações seja feita de forma subjetiva ou discricionária, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A medida, portanto, não viola as normas do direito tributário municipal, mas sim as complementa, conferindo maior previsibilidade e controle à definição das contrapartidas urbanísticas no âmbito da operação urbana.

**Subemenda 105/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Fernanda Pereira Altoé

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao suprimir o § 3º do art. 17 da Emenda nº 34/2026, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de supressão de dispositivo que, embora pudesse trazer benefícios adicionais, não representa, por si só, renúncia de receita. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não

se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata da supressão de norma procedimental, e não da criação de renúncia de receita.

A supressão do dispositivo não gera impacto fiscal negativo, uma vez que o § 3º do art. 17, ao ser suprimido, não acarreta a criação de novas despesas ou a redução da arrecadação municipal. Pelo contrário, a medida pode contribuir para a simplificação normativa e para a segurança jurídica, evitando que dispositivos com redação ambígua ou excessivamente permissiva gerem interpretações que possam comprometer a arrecadação tributária. A medida, portanto, não onera os cofres públicos, mas sim promove a clareza e a objetividade da legislação, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda, ao suprimir o § 3º do art. 17 da Emenda nº 34/2026, mantém a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), uma vez que a supressão não altera os objetivos e diretrizes da OUS Bairros do Centro. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a função social da propriedade e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização como princípios gerais da política urbana. A OUS, conforme definido no art. 66 do Plano Diretor, destina-se a promover transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental, mediante a cooperação entre o setor público e a iniciativa privada. A supressão do dispositivo não compromete esses objetivos, uma vez que o art. 17, mesmo sem o § 3º, continua estabelecendo as regras para a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos na lei.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). A supressão de dispositivo que poderia gerar dúvidas interpretativas ou

flexibilizações excessivas contribui para a segurança jurídica e para a efetividade da operação urbana, sem interferir nas metas e prioridades previstas no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O art. 17 da Emenda nº 34/2026 trata de procedimentos para a aplicação dos instrumentos urbanísticos, e a supressão do § 3º não afeta a sistemática tributária municipal, pois não se refere à concessão de benefícios fiscais, mas sim a disposições procedimentais para a operação urbana. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana. Ao suprimir dispositivo que poderia gerar interpretações divergentes ou flexibilizações indevidas, a subemenda confere maior segurança jurídica e previsibilidade ao processo de licenciamento, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Subemenda 106/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Verª. Fernanda Pereira Altoé

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao alterar a tabela do item III.1.3 do Anexo III para condicionar a aplicação do disposto no Anexo ao acatamento de protocolo, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de ajuste procedimental e de qualificação das áreas de fruição pública (AFPs) como contrapartida urbanística para o acréscimo de área líquida. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de contrapartidas urbanísticas e de parâmetros para a geração de potencial construtivo adicional, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao prever a aplicação de um protocolo para qualificação das AFPs, estabelece critérios mais objetivos e transparentes para a concessão do benefício urbanístico (acréscimo de área líquida), sem ampliar o escopo do benefício já previsto no texto original. A medida, ao prever que o protocolo disporá sobre as diretrizes de desenho urbano, mobiliário, acessibilidade, arborização, conexão com o entorno, mobiliário de apoio, permeabilidade e sistemas de drenagem, qualifica as contrapartidas exigidas dos empreendedores, o que pode resultar em melhorias urbanísticas e ambientais mais efetivas, sem onerar os cofres públicos, uma vez que os custos das intervenções são arcados pelos empreendedores.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à qualificação do espaço público e à sustentabilidade ambiental. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 29, que as ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a

melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, proporcionando estrutura adequada à sua apropriação pela população. O art. 30 estabelece como princípios a potencialização da apropriação do espaço público pela população, a priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte, e a criação e ampliação de áreas verdes e espaços públicos em geral. A subemenda, ao condicionar a aplicação do Anexo III ao acatamento de protocolo que estabelece diretrizes para o desenho, mobiliário, acessibilidade, arborização e sustentabilidade das AFPs, está em consonância com esses princípios, promovendo a qualificação do espaço público e a integração entre edificações e entorno urbano.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à sustentabilidade ambiental (inciso V), à qualificação urbanística (inciso VI) e à recuperação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes (inciso III). Ao prever diretrizes para arborização, sistemas de drenagem sustentável e permeabilidade do solo, a subemenda contribui para a adaptação climática e a resiliência urbana, em conformidade com o art. 30, inciso IX, do Plano Diretor, que prioriza a utilização de soluções sustentáveis para contribuir com a drenagem urbana. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios qualitativos para a implantação de AFPs como contrapartida urbanística.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece condicionantes urbanísticas para a fruição de um benefício urbanístico (o acréscimo de área líquida decorrente da implantação de AFPs), que não se confunde com benefício tributário,

pois a área líquida adicional está vinculada à geração de Unidades de Regeneração (URs), instrumento de política urbana que não configura tributo. A proposta, portanto, não viola o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica.

A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação do espaço público. Ao estabelecer um protocolo com diretrizes para o desenho, mobiliário, acessibilidade, arborização e sustentabilidade das AFPs, a subemenda confere maior segurança jurídica e previsibilidade aos empreendedores, assegurando que as contrapartidas urbanísticas exigidas resultem em ganhos efetivos para a coletividade, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**Subemenda 107/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Sargento Jalyson; Ver. Uner Augusto

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda, ao condicionar a instauração da desapropriação urbanística à demonstração, em processo administrativo fundamentado, de que o Poder Executivo ofereceu linha de crédito específica ao proprietário e tentou acordo para parceria público-privada ou consórcio imobiliário, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. Pelo contrário, a medida estabelece um procedimento mais rigoroso para a utilização do instituto da desapropriação, exigindo a comprovação de tentativas prévias de viabilização do empreendimento por meios consensuais, o que pode reduzir despesas públicas com indenizações e processos judiciais, bem como estimular a celebração de parcerias

com a iniciativa privada. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimento para a utilização da desapropriação, instrumento de política urbana, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao prever que a indenização será prévia, em dinheiro e calculada com base no valor de mercado atualizado do imóvel, reforça o direito do proprietário à justa indenização, em conformidade com o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, e não representa renúncia de receita, pois a desapropriação, quando ocorre, implica desembolso financeiro do Município para pagamento da indenização. A exigência de tentativa prévia de acordo para parceria público-privada ou consórcio imobiliário, nos termos da legislação vigente, confere maior segurança jurídica ao processo e pode resultar em soluções mais eficientes e menos onerosas para o Poder Público, evitando a judicialização e os custos associados aos processos desapropriatórios, sem criar renúncia de receita ou aumento de despesa.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à função social da propriedade e à justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, como princípios gerais da política urbana a função social da propriedade, a garantia do direito a uma cidade sustentável e a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. O art. 38 estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às normas de ordenação do território, sendo utilizada em prol do bem coletivo. A subemenda, ao exigir a demonstração de tentativas prévias de viabilização consensual do empreendimento, está em consonância com esses

princípios, pois prioriza a negociação e a parceria com o proprietário como forma de alcançar os objetivos da política urbana, em vez da utilização direta do poder expropriatório do Estado.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à reocupação qualificada da área central (inciso VIII) e à qualificação urbanística (inciso VI). Ao exigir que a desapropriação seja precedida de oferta de linha de crédito e tentativa de acordo para parceria público-privada ou consórcio imobiliário, a subemenda estimula a participação da iniciativa privada e a celebração de instrumentos cooperativos, como o consórcio imobiliário previsto no Estatuto da Cidade, que viabilizam a requalificação urbana com menor ônus para o Poder Público. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos para a utilização do instituto da desapropriação.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A desapropriação é um instituto de direito administrativo, e não de direito tributário, e a subemenda estabelece condicionantes procedimentais para sua utilização, sem criar qualquer renúncia de receita. A medida está em conformidade com o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A previsão de indenização prévia, em dinheiro e com base no valor de mercado atualizado, observa o disposto no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, e não interfere na sistemática tributária municipal.

A medida, ao exigir a demonstração de tentativa de acordo para parceria público-privada ou consórcio imobiliário, está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos de política urbana sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização. A subemenda, ao priorizar a negociação e a parceria com o proprietário, confere maior segurança jurídica ao processo de requalificação urbana e assegura que a desapropriação seja utilizada apenas como último recurso, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade. A medida, portanto, não viola as normas do direito tributário municipal, mas sim as complementa, conferindo maior transparência e controle à utilização do instituto da desapropriação no âmbito da operação urbana.

**Subemenda 108/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Sargento Jalyson; Uner Augusto

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 108/2026, ao determinar que a SMPU mantenha portal eletrônico de acesso público com informações detalhadas sobre as URs geradas, liberadas e vinculadas, bem como sobre o saldo, receitas e destinação dos recursos do Fundo da OUS, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de uma diretriz de transparência e controle social da gestão dos recursos públicos, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de transparência e publicidade, e não da criação de renúncia de receita.

A subemenda, ao prever a identificação dos empreendimentos geradores e receptores com respectivos valores de ITBI e URs transacionadas, confere maior controle e transparência à aplicação dos recursos públicos, permitindo o monitoramento da arrecadação e da destinação dos valores vinculados à operação urbana, sem criar despesas adicionais significativas, uma vez que a manutenção de portal eletrônico já é prática usual da administração pública. A medida, ao garantir a publicidade das informações relativas ao Fundo da OUS, contribui para a eficiência da gestão fiscal e para o controle social, em conformidade com o princípio da transparência da administração pública, sem implicar qualquer renúncia de receita ou aumento de despesa.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A Subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à gestão democrática da política urbana, à transparência e ao controle social. O Plano Diretor estabelece, em seu art. 2º, a gestão democrática como princípio geral da política urbana, por meio da participação da sociedade civil na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. O art. 38, § 5º, do Plano Diretor determina que o Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana, garantindo o acesso público a informações relevantes. A subemenda, ao instituir um portal eletrônico com informações detalhadas sobre as URs e o Fundo da OUS, está em plena consonância com esses princípios, promovendo a transparência e o controle social da operação urbana.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2º do projeto, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII), garantindo que a gestão dos recursos e instrumentos urbanísticos seja realizada de forma

transparente e com ampla publicidade. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece critérios de transparência e publicidade para a gestão dos recursos da operação urbana.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A Subemenda está em consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. A medida estabelece uma diretriz de transparência e publicidade para a gestão dos recursos arrecadados com a operação urbana, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à gestão democrática da política urbana.

Ao prever a identificação dos empreendimentos geradores e receptores com respectivos valores de ITBI, a subemenda confere maior transparência à aplicação dos benefícios fiscais previstos nos arts. 14, 15 e 16 do projeto (isenção de IPTU, remissão de créditos e isenção de ITBI), permitindo o monitoramento da correta fruição dos incentivos e evitando o desvirtuamento da finalidade pública, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade e evitem o desvirtuamento da finalidade pública. A medida, ao assegurar a transparência na gestão dos recursos do Fundo da OUS, contribui para a eficiência da gestão fiscal e para o controle social, sem interferir na sistemática tributária municipal.

**Subemenda 109/2026 à Emenda 34/2026.** Autoria: Ver. Sargento Jalyson; Uner Augusto.

**Alínea 'b' - Repercussão Financeira das Proposições**

A Subemenda 109/2026, ao estabelecer prazo máximo de 45 dias para deliberações do Grupo Técnico e prever a aprovação tácita em caso de silêncio, não implica renúncia de receita ou impacto orçamentário-financeiro negativo para o Município. A medida não cria novos benefícios tributários ou incentivos fiscais, tampouco amplia despesas públicas ou reduz a arrecadação, tratando-se de norma procedimental que visa conferir celeridade e segurança jurídica ao processo de licenciamento, sem onerar os cofres públicos. Conforme estabelece a LRF, a concessão de benefícios tributários deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro, hipótese que não se aplica à presente subemenda, uma vez que ela trata de procedimentos administrativos para o licenciamento, e não da criação de renúncia de receita.

A medida, ao prever a aprovação tácita em caso de decurso de prazo sem manifestação, ressalvadas as hipóteses de risco à segurança estrutural, combate a incêndio ou normas de acessibilidade, devidamente fundamentadas, confere maior eficiência à gestão pública e evita que a morosidade administrativa inviabilize investimentos na área da OUS. A previsão de prazo máximo para deliberação e a possibilidade de aprovação tácita podem gerar economia de recursos públicos ao evitar a paralisação de projetos e a consequente perda de eficiência administrativa, sem criar despesas adicionais ou renúncia de receita.

**Alínea 'c' - Compatibilidade das Proposições com o Plano Diretor, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual**

A subemenda aprimora a compatibilidade do projeto com o Plano Diretor do Município (Lei nº 11.181/2019), especialmente no que se refere à eficiência administrativa e à segurança jurídica no licenciamento urbanístico. O Plano Diretor estabelece, em seu art.

2°, a gestão democrática e a função social da propriedade como princípios gerais da política urbana, e o art. 68 estabelece que a lei específica da OUS deve conter os procedimentos de natureza administrativa necessários ao cumprimento dos objetivos da operação. A subemenda, ao fixar prazo máximo para as deliberações do Grupo Técnico e prever a aprovação tácita, está em consonância com o princípio da eficiência administrativa, garantindo que os processos de licenciamento sejam analisados em prazo definido, sem comprometer a análise técnica das questões de segurança estrutural, combate a incêndio e acessibilidade.

A medida está alinhada com os objetivos da OUS Bairros do Centro, previstos no art. 2° do projeto, especialmente no que se refere à qualificação urbanística (inciso VI) e à reocupação qualificada da área central (inciso VIII). Ao garantir que as deliberações do Grupo Técnico ocorram em prazo máximo de 45 dias, a subemenda confere previsibilidade aos empreendedores e contribui para a atração de investimentos na região, evitando que a morosidade administrativa inviabilize projetos que dependem de análise técnica especializada. A subemenda não interfere no Plano Plurianual (PPA) ou na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), uma vez que não altera metas fiscais ou prioridades de investimento, apenas estabelece procedimentos administrativos para o licenciamento dos empreendimentos.

**Alínea 'e' - Normas Pertinentes ao Direito Tributário Municipal**

A subemenda está em plena consonância com as normas do direito tributário municipal, uma vez que não trata da concessão de isenção, remissão ou qualquer outro benefício fiscal, tampouco interfere na base de cálculo ou nas alíquotas dos tributos municipais. O texto da subemenda estabelece normas procedimentais para as deliberações do Grupo Técnico, sem criar qualquer renúncia de receita, não violando o princípio da legalidade tributária (art. 150, I, da Constituição Federal), uma vez que não institui ou majora tributo, nem concede benefício fiscal que exija previsão legal específica. A medida está em conformidade com a necessidade de que os

instrumentos urbanísticos e os benefícios previstos na lei sejam aplicados em estrita observância à legislação específica, especialmente no que concerne à função social da propriedade e à qualificação urbana.

Ao estabelecer prazo máximo para as deliberações e prever a aprovação tácita, a subemenda confere maior segurança jurídica ao processo de licenciamento, assegurando que as análises técnicas sejam realizadas em prazo definido, com a devida observância das hipóteses de risco à segurança estrutural, combate a incêndio e normas de acessibilidade, que permanecem como ressalvas à aprovação tácita. A medida, ao prever a necessidade de fundamentação para as ressalvas, garante que a celeridade processual não comprometa a qualidade técnica das decisões, em conformidade com o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige que a concessão de benefícios tributários seja acompanhada de medidas que garantam sua efetividade.

**JUSTIFICATIVA PARA APRESENTAÇÃO DA SUBEMENDA**

A Subemenda apresentada neste parecer visa aprimorar o texto normativo da emenda 34/2026, promovendo ajustes pontuais e incorporando contribuições relevantes apresentadas pelos demais parlamentares desta Casa Legislativa ao longo da tramitação da matéria. Conforme se extrai da análise técnica empreendida por esta Comissão de Orçamento e Finanças Públicas, a ampla participação dos vereadores resultou na apresentação de diversas emendas e subemendas que, embora meritórias em seus propósitos individuais, demandam uma sistematização coerente para garantir a unidade sistemática da lei, evitando contradições, repetições ou omissões que possam comprometer a segurança jurídica e a efetividade da Operação Urbana Simplificada (OUS) Bairros do Centro. A sistematização dessas contribuições em um texto único harmonizado é medida que se impõe para assegurar a integridade normativa do diploma legal e a fiel implementação das diretrizes de política

urbana dele decorrentes, especialmente diante da complexidade dos institutos jurídicos e urbanísticos envolvidos.

Ademais, a presente Subemenda incorpora alguns dos legítimos apontamentos e preocupações manifestados pelos vereadores e pela sociedade civil organizada através de seus representantes ao longo do processo legislativo, notadamente no que concerne ao aprimoramento dos mecanismos de controle social, à garantia de destinação habitacional para as populações de baixa renda e à mitigação dos efeitos da especulação imobiliária, materializada no tema levantado pela parlamentar sobre o risco de gentrificação na área central do Município. As contribuições parlamentares, que culminaram nas emendas e subemendas analisadas no corpo deste parecer, convergem para o fortalecimento das contrapartidas urbanísticas e sociais, a ampliação da transparência na gestão dos fundos públicos, a qualificação das áreas de fruição pública, a fixação de parâmetros construtivos mais rigorosos e a observância das normas de acessibilidade e inclusão social. Dessa forma, a Subemenda ora apresentada, ao consolidar diversos de tais avanços, confere maior robustez à emenda 34/2026, alinhando-o de maneira ainda mais precisa aos princípios da função social da propriedade, da sustentabilidade ambiental e da gestão democrática da política urbana previstos no Plano Diretor do Município, sem, contudo, promover renúncia de receita ou impactar negativamente as finanças públicas, conforme exaustivamente demonstrado nas análises técnica e orçamentária que fundamentam o presente parecer.

**CONCLUSÃO**

Em face do exposto, manifesto-me pela **aprovação** das emendas 1 a 31, 33 a 54, 56 a 60 e 63 a 75, 77 e 78 e das subemendas 1 a 15, 17 a 21, 31, 32, 36, 37, 39 a 50, 52 a 56, 58 a 75, 77 a 81, 83 a 89 e 91 a 109 à emenda 34/2026 e pela **rejeição** das emendas 55, 61, 62 e 76 e das subemendas 16, 22 a 30, 33, 34, 35, 38, 51, 57, 76,

82 e 90 à emenda 34/2026, todas as emendas e subemendas referentes ao Projeto de Lei nº 574/2025, com apresentação de subemenda.

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2026.

DIEGO DE SOUZA SANCHES:09212473628

Assinado de forma digital por DIEGO DE SOUZA SANCHES:09212473628
Dados: 2026.08.14 09:30:49 -03'00'

_____

**Vereador Diego Sanches**

**Solidariedade**

**SUBEMENDA ___ À EMENDA 34/2026 AO PROJETO DE LEI Nº 574/2025**

Institui a Operação Urbana Simplificada Somos Centro.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Fica instituída a Operação Urbana Simplificada Somos Centro – OUS Somos Centro –, em conformidade com o disposto na Seção I do Capítulo V do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.

§ 1º – A abrangência da OUS Somos Centro é a constante do Anexo I, observado o seguinte:

I – incluem-se, total ou parcialmente, os bairros Centro, Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Floresta, Santa Efigênia, Boa Viagem, Barro Preto e Colégio Batista, considerados os limites definidos pela Lei nº 9.691, de 19 de janeiro de 2009;

II – a abrangência será identificada como:

a) Área 1, sendo a Subárea 1A relativa às porções contidas no perímetro da Avenida do Contorno, excetuado o Bairro Floresta, e a Subárea 1B relativa às porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista e Floresta;

b) Área 2, correspondente às demais porções.

III – quando o limite externo da OUS Somos Centro coincidir com o traçado de via existente, aplica-se o previsto nesta lei aos terrenos localizados em ambos os lados da via.

§ 2º – O disposto no inciso III do § 1º não se aplica nos limites entre:

I – as Áreas 1 e 2 descritas no inciso II, exceto para os casos de retrofit, hipótese em que o regramento da Área 1 prevalecerá em ambos os lados da via;

II – a área de abrangência da OUS Somos Centro e Zonas de Especial Interesse Social.

§ 3º – Os empreendimentos incentivados, conforme Anexo III, são os seguintes:

I – retrofit e reconversão, conforme regulamento;

II – empreendimento de interesse social, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019;

III – finalização ou substituição de obra abandonada, conforme regulamento;

IV – substituição de estacionamento em funcionamento quando da publicação desta lei, caracterizado como imóvel subutilizado, nos termos do inciso II do art. 41 da Lei nº 11.181, de 2019;

V – substituição de galpão, conforme regulamento;

VI – edificação nas porções dos bairros Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista e Floresta situadas na Subárea 1B;

VII – substituição de edificação horizontal, nos termos do Anexo XI da Lei nº 11.181, de 2019, com características de abandono e degradação, conforme regulamento.

§ 4º – Os empreendimentos previstos no § 3º serão enquadrados por meio do Termo de Conduta Urbanística – TCU – previsto no art. 8º.

§ 5º – Aos empreendimentos incentivados localizados na Área 1, será aplicável a geração prevista no art. 3º, observado o disposto no Anexo III.

§ 6º – No caso dos incisos III, IV, V e VII, a substituição não poderá ser destinada a:

I – estacionamento caracterizado como imóvel subutilizado, nos termos do inciso II do art. 41 da Lei nº 11.181, de 2019;

II – galpão.

§ 7º – Admite-se a aplicação do disposto nesta lei além da abrangência prevista no § 1º apenas quando houver previsão específica.

§ 8º – O Executivo irá estabelecer metas e indicadores de desempenho, para fins de monitoramento e avaliação da OUS Somos Centro, nos termos do regulamento.

§ 9º - O retrofit abrange a destinação da edificação a usos comerciais, residenciais e outros admitidos na zona em que esteja inserido o imóvel.

§ 10 – Inserem-se, ainda, no âmbito da OUS Somos Centro as áreas constantes dos Anexos I.1, I.2, I.3 e I.4, ficando sujeitos:

I – ao regramento da Subárea 1A os terrenos inseridos nos Anexos I.1 e 1.2.

II – ao regramento da Subárea 1B os terrenos inseridos no Anexo I.3.

III – ao regramento da Área 2 os terrenos inseridos no Anexo I.4.

Art. 2º – Os objetivos da OUS Somos Centro são potencializar:

I – o aumento na oferta de moradia na área central do Município e nos bairros adjacentes, por meio de empreendimentos incentivados e de regularizações, visando:

a) à aproximação das pessoas aos locais com mais empregos;

b) à redução da necessidade de deslocamentos pendulares;

c) à redução da pressão por ocupação de áreas ambientalmente frágeis e com menos infraestrutura;

d) ao aproveitamento da infraestrutura existente e ao adensamento construtivo e populacional;

e) à diversificação de usos e à dinamização econômica;

II – investimentos:

a) em equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes, estimulando o uso pela população;

b) no restauro e na preservação de bens protegidos, estimulando que sejam destinados aos usos residenciais e comerciais.

c) em iniciativas que visem inclusão social e valorização das identidades culturais do território.

§ 1º – Para concretizar os objetivos previstos no *caput*, esta lei prevê a concessão de benefícios urbanísticos e fiscais, além da criação de Fundo e de Aporte específicos para a área de abrangência da OUS Somos Centro.

§ 2º – Os conceitos e procedimentos relativos ao retrofit, à reconversão e à substituição serão dispostos em regulamento.

Art. 3º – Para atender aos objetivos previstos no art. 2º, fica criada a Unidade de Regeneração – UR –, que representa o potencial construtivo adicional gerado por um empreendimento incentivado na Área 1, nos termos do Anexo III, observado o seguinte:

I – a UR pode ser transferida e convertida em área líquida em outro empreendimento dentro ou fora da área de abrangência da OUS Somos Centro, observado o disposto no art. 21 e no Anexo IV;

II – a UR será calculada conforme fórmulas previstas no Anexo IV, considerando os valores de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – dos terrenos geradores e receptores, para assegurar a equivalência econômica.

§ 1º – A geração, a liberação e a transferência das URs serão monitoradas pela Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU –, mas poderão ser livremente comercializadas, de acordo com o princípio previsto no inciso I do art. 2º da Lei federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, desde que observado o disposto nesta lei.

§ 2º – Ao final de cada exercício, a SMPU irá apurar o estoque liberado e emitir URs do Município, na proporção de 10% (dez por cento) do estoque do exercício anterior, podendo comercializá-las:

I – caso 80% (oitenta por cento) do estoque liberado a particulares estiver vinculado a receptores;

II – apenas para empreendimentos na área de abrangência da OUS Somos Centro.

§ 3º – Na Área 1, a geração de UR em projetos em conjuntos de lotes irá considerar apenas os benefícios urbanísticos dos lotes onde já se localizavam a edificação a ser retrofitada, a obra abandonada, o estacionamento, o galpão ou a edificação horizontal quando da publicação desta lei, nos termos dos itens 1, 3, 4, 5 e 7 do Anexo III.

§ 4º – A vinculação da UR no terreno receptor fica condicionada ao recolhimento ao Fundo previsto no art. 5º do valor correspondente a 15% (quinze por cento) do total de URs transferidas, multiplicado pelo valor-base de comercialização da UR.

§ 5º – Para fins da vinculação prevista no § 4º, o valor-base de comercialização da UR é de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), que será atualizado anualmente, tendo como referência o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E.

§ 6º – O Executivo poderá, a cada dois anos após a entrada em vigor desta lei, encaminhar projeto de lei para revisão do valor-base previsto no § 5º.

Art. 4º – Fica criado o Comitê Gestor da OUS Somos Centro, com o seguinte formato:

I – Grupo técnico, com as atribuições de:

a) a pedido da SMPU, analisar projetos apresentados, emitir diretrizes e, se for o caso, propor alterações vinculativas, para garantir o atendimento aos objetivos previstos no art. 2º;

b) deliberar sobre eventuais casos omissos e quanto a dúvidas de interpretação no âmbito da OUS Somos Centro;

c) motivadamente, convocar empreendimentos na área de abrangência da OUS Somos Centro à elaboração de estudo de impacto de vizinhança – EIV, nos termos do regulamento;

d) aprovar soluções técnicas não previstas nesta lei para viabilizar a atualização de sistemas demandados por edificações existentes destinadas, predominantemente, ao uso coletivo ou industrial;

e) analisar o parecer previsto no § 2º do art. 12;

f) aprovar a aplicação dos parâmetros previstos no art. 15 aos empreendimentos receptores de UR com a inviabilidade técnica disposta no § 2º do art. 15;

g) aprovar as soluções técnicas previstas no § 3º do art. 16;

h) avaliar as justificativas técnicas apresentadas quanto à impossibilidade prevista no § 1º do art. 18;

i) avaliar os estudos técnicos previstos no item 5.1 do Anexo II;

j) avaliar e aprovar as propostas de Área de Fruição Pública, nos termos do Anexo III.

II – Grupo participativo, com as atribuições de:

a) acompanhar a implementação da OUS Somos Centro;

b) opinar sobre a utilização do Fundo da OUS Somos Centro quanto ao previsto no inciso II do art. 5º.

§ 1º – As atribuições previstas no *caput* poderão ser complementadas por regulamento, que poderá dispor sobre o funcionamento dos trabalhos.

§ 2º – O Grupo técnico do Comitê Gestor previsto no *caput* será coordenado pela SMPU e composto por órgãos e entidades municipais responsáveis pelo licenciamento, nos termos do regulamento.

§ 3º – O Grupo participativo do Comitê Gestor previsto no *caput* será composto:

I – 10 (dez) representantes do Executivo e seus respectivos suplentes, nos termos do regulamento, garantida a coordenação da SMPU;

II – 10 (dez) representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes, sendo:

a) 3 (três) de entidades representativas do setor popular;

b) 3 (três) de entidades representativas do setor técnico;

c) 3 (três) do setor empresarial;

d) 1 (um) do Legislativo.

§ 4º – Os representantes previstos no § 3º, conforme regulamento:

I – serão convocados mediante chamamento público;

II – deverão comprovar residência ou exercício de atividade econômica na área de abrangência da OUS Somos Centro, exceto aqueles previstos nas alíneas b’ e d’ do inciso II do § 3º.

§ 5º – A atividade do Comitê Gestor previsto no *caput* será considerada de interesse público e não será remunerada.

§ 6º – A composição do Grupo participativo do Comitê Gestor previsto no *caput* poderá ser alterada por regulamento, desde que mantidos a paridade entre os representantes do Executivo e os da sociedade civil, os critérios de participação e o voto de qualidade da Coordenação.

§ 7º – Os membros do Comitê Gestor previsto no *caput* serão designados por ato do Prefeito.

Art. 5º – Fica criado o Fundo da OUS Somos Centro, a ser gerido pela SMPU, cujos recursos serão utilizados na área de abrangência da OUS Somos Centro para:

I – atender à Política Municipal de Habitação – PMH –, inclusive para locação social, priorizando o atendimento a famílias com renda correspondente à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ou outro que o substitua;

II – realizar investimentos na Área 1, com vistas à formulação e à execução de planos e projetos locais relativos:

a) à qualificação urbana, especialmente voltados à caminhabilidade, mobilidade ativa, acessibilidade e integração com o sistema de transporte público;

b) à qualificação ambiental, especialmente voltados à arborização e à implantação de soluções baseadas na natureza;

c) aos equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes;

d) à economia popular, solidária e criativa;

e) a ações culturais;

f) ao fortalecimento de comunidades tradicionais.

§ 1º – As hipóteses de utilização previstas no *caput* poderão ser complementadas por regulamento.

§ 2º – As receitas do Fundo previsto no *caput* não serão objeto da desvinculação definida no art. 76-B do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição Federal.

§ 3º – Os recursos previstos no *caput* serão oriundos:

I – da outorga onerosa do direito de construir – ODC arrecadada na área de abrangência da OUS Somos Centro;

II – do valor previsto nos §§ 4º e 5º do art. 3º;

III – do AMIS previsto no art. 6º, cabível nos termos do inciso II do § 2º do art. 15 e do parágrafo único do art. 23;

IV – da cobrança prevista no art. 28;

V – da multa prevista no art. 29;

VI – da comercialização das URs do Município.

§ 4º – Os recursos previstos no § 3º têm caráter subsidiário e serão utilizados para complementar as políticas públicas relativas às destinações previstas no *caput*.

§ 5º – O recebimento e a utilização dos recursos do Fundo, para as destinações previstas no *caput*, poderão ocorrer após o prazo de vigência da OUS Somos Centro.

Art. 6º – Fica criado o Aporte para Moradia de Interesse Social – AMIS –, que se refere à conversão de 50% (cinquenta por cento) do valor do terreno para fins de ITBI, alternativamente:

a) em unidade residencial destinada à PMH;

b) em dinheiro, ao Fundo da OUS Somos Centro, para a destinação prevista no inciso I do art. 5º.

Parágrafo único – O AMIS é o instrumento destinado à produção de unidades habitacionais e a viabilizar recursos financeiros para atendimento de famílias beneficiárias da PMH, exclusivamente para atendimento a famílias com renda correspondente à Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida ou outro que o substitua.

Art. 7º – As contrapartidas financeiras prestadas por empreendimentos no âmbito da OUS Somos Centro em decorrência da flexibilização de diretrizes de preservação estabelecidas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte – CDPCM-BH – serão destinadas a ações de valorização do patrimônio cultural preferencialmente na área de abrangência da OUS Somos Centro.

Art. 8º – O TCU previsto no inciso IV do parágrafo único do art. 68 da Lei nº 11.181, de 2019, e nos termos do regulamento, será celebrado entre o Executivo, por meio da SMPU, e os demais participantes da OUS Somos Centro, no âmbito dos respectivos processos administrativos que tenham como fundamento esta lei.

§ 1º – O TCU estabelecerá obrigações, prazos e contrapartidas urbanísticas aplicáveis.

§ 2º – O extrato do TCU será publicado no Diário Oficial do Município.

Art. 9º – Na Subárea 1B, o Executivo poderá promover a regularização fundiária simplificada do parcelamento do solo, mediante requerimento, nos termos do regulamento.

§ 1º – Para viabilizar a regularização de que trata o *caput*, o Executivo, na análise dos respectivos requerimentos, poderá flexibilizar ou dispensar quaisquer ônus da legislação municipal relativa a parcelamento do solo.

§ 2º – Nos casos de regularização de parcelamento do solo nos termos deste artigo, será indicado ao requerente que regularize a edificação.

§ 3º – A regularização fundiária a que se refere este artigo poderá ser ampliada para bairros contíguos ao perímetro da Subárea 1B, conforme critérios definidos em regulamento.

Art. 10 – Em até 2 (dois) anos da emissão do alvará de construção, deverá ser realizado o comunicado de início de obra, sob pena de cancelamento do processo e do TCU, sem devolução de quaisquer valores quitados.

§ 1º – O cancelamento previsto no *caput* implica, no que tange à disponibilização prevista no inciso I do § 4º do art. 17, cumulativamente:

I – o cancelamento das URs que não tenham sido comercializadas;

II – o pagamento relativo às URs que tenham sido comercializadas, cumulativamente, do valor:

a) previsto no § 5º do art. 3º;

b) calculado conforme os critérios previstos na Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, quanto ao potencial construtivo utilizado pelo receptor.

§ 2º – O não pagamento dos valores previstos no inciso II do § 1º implicará a inscrição dos respectivos débitos em dívida ativa.

Art. 11 – Admite-se apenas uma revalidação de alvarás de construção aprovados considerando o disposto nesta lei, observado o seguinte:

I – durante a vigência da OUS Somos Centro, os cálculos da revalidação serão feitos tendo em vista o regramento vigente à época do pedido, sendo revistas a geração de UR e a cobrança de ODC, nos termos dos Anexos III e V;

II – após a vigência da OUS Somos Centro, os cálculos da revalidação serão aqueles constantes no TCU previsto no art. 8º.

Art. 12 – Em atendimento à função social da propriedade, os imóveis passíveis de serem incentivados por esta lei poderão ser objeto dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios e de desapropriação urbanística, nos termos das Leis nº 11.181, de 2019, e nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020.

§ 1º – A desapropriação urbanística na Subárea 1B prevista no *caput* será destinada, preferencialmente, a empreendimentos habitacionais que atendam à PMH.

§ 2º – Destinação diversa da prevista no § 1º deverá ser justificada mediante parecer fundamentado, que será analisado pelo Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro.

Art. 13 – Subsidiariamente e no que couber, aplica-se a legislação municipal.

## CAPÍTULO II
## DOS PARÂMETROS E DOS BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS

Art. 14 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro:

I – não se aplica o disposto nos §§ 2º e 4º do art. 110 da Lei nº 11.181, de 2019, devendo ser seguidos os parâmetros urbanísticos do entorno, prevalecendo o zoneamento que permitir maior adensamento construtivo;

II – quanto à cobrança da ODC prevista na Lei nº 11.216, de 2020, para a superação de Coeficiente de aproveitamento básico – CAbas – até o Coeficiente de aproveitamento máximo –

CAmax – ou o Coeficiente de aproveitamento centralidade – CAcent –, aplica-se o percentual de desconto previsto no Anexo V;

III – não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 12 da Lei nº 11.216, de 2020;

IV – aplica-se o previsto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 15 – Na abrangência da OUS Somos Centro, aos empreendimentos geradores ou receptores de UR:

I – aplica-se o coeficiente de aproveitamento obtido pela fórmula Ca = (ATE/1,7)/AT, em que:

a) Ca: coeficiente de aproveitamento;

b) ATE: Área Total Edificada, que é toda a área construída de uma edificação, medida externamente (área bruta);

c) 1,7: um vírgula sete;

d) AT: área do terreno.

II – admite-se a utilização dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo II;

III – admite-se a superação do CAmax e CAcent em até 70% (setenta por cento), exclusivamente por meio da utilização da UR;

IV – dispensam-se o licenciamento urbanístico e a elaboração de EIV, quando se enquadrarem nas hipóteses dos incisos II e III do art. 345 da Lei nº 11.181, de 2019, observado o disposto na alínea c do inciso I do art. 4º e no § 3º.

§ 1º – No caso de empreendimentos receptores de UR, admite-se a aplicação dos parâmetros previstos no Anexo II apenas se atingirem, no mínimo, 30% (trinta por cento) do percentual previsto no inciso III.

§ 2º – No caso de empreendimentos que não possuam viabilidade técnica para atingir, no mínimo, 30% (trinta por cento) do percentual previsto no inciso III, a aplicação do disposto no *caput* fica condicionada, cumulativamente:

I – à aprovação do Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro;

II – à utilização do AMIS previsto no art. 6º.

§ 3º – O disposto no inciso IV do *caput* não se aplica aos empreendimentos localizados nas Zonas de Ocupação Moderada.

§ 4º – Para os empreendimentos de interesse social que atendam o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019, admite-se a aplicação dos parâmetros previstos no *caput* mesmo que não atendam o percentual previsto no § 1º.

§ 5º – Excetua-se do cálculo do inciso I do *caput* o disposto na letra f da Tabela 7.1 do Anexo XII da Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 16 – Aos empreendimentos incentivados que se enquadrarem no item 1 do Anexo III, no item 3 do Anexo III apenas quanto à finalização de obra inacabada, e aos que forem objeto de regularização:

I – não se aplicam:

a) o disposto no art. 218 da Lei nº 11.181, de 2019;

b) as exigências relativas a revestimentos específicos e dimensões mínimas de compartimentos e leiaute;

II – são admitidas soluções para atendimento às normas de acessibilidade e de prevenção e combate a incêndio e pânico nos afastamentos e nos fossos existentes;

III – é permitido o avanço de elemento estrutural ou decorativo ou fachada aerada sobre o passeio, observadas as seguintes condições:

a) projeção de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) sobre o passeio;

b) altura mínima de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) do nível do passeio, medido ponto a ponto;

IV – é permitido o avanço de lajes sem função de piso, a partir da fachada, com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção sobre os afastamentos, não sendo admitidas novas lajes sobre o logradouro público.

§ 1º – Ressalvam-se do disposto na alínea "b" do inciso I, eventuais deliberações do CDPCM-BH quanto a revestimentos específicos.

§ 2º – Poderão ser aceitas soluções técnicas não previstas nesta lei para viabilizar a atualização de sistemas demandados por edificações existentes destinadas predominantemente ao uso coletivo ou industrial, mediante apresentação de requerimento fundamentado, sujeito à aprovação do Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro.

Art. 17 – Na Área 1, a implantação dos empreendimentos incentivados previstos no Anexo III dará ensejo à geração de potencial construtivo adicional por meio da UR prevista no art. 3º, passível de autoaplicação ou de transferência, observadas as fórmulas do Anexo IV, bem como os prazos e as condições estabelecidos na tabela III.1 do Anexo III.

§ 1º – A geração prevista no *caput* deverá observar a razão de 1m² (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional para cada metro quadrado de área líquida a ser:

I – edificada, nos casos dos empreendimentos incentivados enquadrados nos itens 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do Anexo III;

II – objeto do retrofit ou da reconversão previsto no item 1 do Anexo III.

§ 2º – A autoaplicação prevista no *caput* é o instrumento utilizado para exceder o CAmax ou CAcent até o limite disposto no inciso III do art. 15, aplicando-se a razão de 1m² (um metro quadrado) de potencial construtivo adicional para cada metro quadrado de área líquida.

§ 3º – A área gerada transferível prevista no Anexo IV fica limitada ao resultado da multiplicação do CAmax ou CAcent disposto na Lei nº 11.181, de 2019, pela área do terreno.

§ 4º – A transferência prevista no *caput* deverá observar, além das fórmulas dispostas no Anexo IV, a disponibilização mediante as seguintes condições:

I – 25% (vinte e cinco por cento) do potencial gerado, a partir da emissão do alvará de construção do empreendimento incentivado;

II – 25% (vinte e cinco por cento) do potencial gerado, a partir do comunicado de início de obra do empreendimento incentivado;

III – 50% (cinquenta por cento) do potencial gerado restante, a partir da emissão da certidão de baixa de construção do empreendimento incentivado.

§ 5º – Para o imóvel receptor, a apresentação das URs deverá ocorrer quando do comunicado de início de obra.

§ 6º – A SMPU poderá autorizar, para o imóvel receptor, a apresentação das URs no comunicado de término de obra, na hipótese de o monitoramento constatar insuficiência de URs passíveis de transferência no momento previsto no § 5º.

§ 7º – No caso de imóvel na Subárea 1B com processo de tombamento aberto, a geração de UR fica condicionada à interface com a SMC.

Art. 18 – Na Área 1, os empreendimentos deverão prestar contrapartidas, nos termos do regulamento, inclusive quanto:

I – ao plantio de árvores de médio ou grande porte no afastamento frontal, observando o quantitativo mínimo de 1 (uma) árvore a cada 10 (dez) metros lineares de testada;

II – à melhoria das calçadas, que pode abranger:

a) arborização;

b) soluções baseadas na natureza;

c) estratégias de ampliação, priorizando o aumento da caminhabilidade e da acessibilidade;

d) demais medidas de qualificação.

§ 1º – O Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro poderá avaliar justificativa técnica apresentada pelo responsável legal pelo empreendimento caso haja impossibilidade de atender o disposto no inciso I, e definir outro local para o plantio na Subárea 1B.

§ 2º – As contrapartidas previstas no *caput* poderão ser complementadas por regulamento.

§ 3° – Por meio de portaria da SMPU, o Executivo irá emitir diretrizes para a Subárea 1B relativas à caminhabilidade local.

Art. 19 – Para imóveis tombados situados na Subárea 1B, exceto no Bairro Floresta, a geração de transferência do direito de construir – TDC – deverá observar o seguinte:

I – o cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador é feito multiplicando-se a área do terreno pelo CAbas;

II – aplica-se o disposto no § 1º do art. 18 da Lei nº 11.216, de 2020.

§ 1º – Para os imóveis previstos no *caput*, poderá ser requerida nova geração de TDC:

I – se mantido em bom estado de conservação;

II – referente a 1/3 (um terço) do potencial construtivo transferível, observadas as demais condições previstas para a aplicação do instrumento;

III – a cada 5 (cinco) anos a partir da geração anterior e desde que tenha sido transferido todo o potencial anteriormente gerado.

§ 2º – O requerimento previsto no § 1º poderá ser realizado mesmo após a vigência desta lei.

Art. 20 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro, para imóveis com processo de tombamento aberto, admite-se a solicitação de geração de TDC desde que:

I – haja anuência de todos os proprietários quanto ao tombamento;

II – o tombamento seja concluído mediante procedimento simplificado, nos termos do regulamento;

III – a geração de TDC observe o previsto na Lei nº 11.216, de 2020.

Art. 21 – O potencial construtivo adicional adquirido por meio da UR disposta no art. 3º, poderá ser utilizado:

I – nas Zonas de Ocupação Preferencial 3 – OP-3 – e nas Centralidades Regionais situadas fora da área de abrangência da OUS Somos Centro, para superação do CAmax ou do CAcent em até 20% (vinte por cento).

II – nas demais zonas do Município, para superação do CAmax ou do CAcent em até 10% (dez por cento);

§ 1º – Desde que atingida a metade dos percentuais previstos nos incisos I e II, os empreendimentos receptores poderão:

I – aplicar o disposto no item 5 do Anexo II;

II – ter redução na quota de terreno, proporcionalmente ao potencial construtivo adicionado, possibilitando acréscimo na quantidade máxima de unidades habitacionais.

§ 2º – Não é admitida a aplicação do previsto neste artigo cumulativamente à utilização do benefício decorrente da produção de habitação de interesse social – BPH – previsto na Lei nº 11.181, de 2019.

## CAPÍTULO III
## DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Art. 22 – Será isento do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU:

I – durante o período de construção, o imóvel caracterizado como empreendimento incentivado previsto no Anexo III, condicionado ao deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção;

II – o imóvel edificado que esteja vinculado ao Programa de Locação Social;

III – o imóvel edificado que seja caracterizado como empreendimento de interesse social.

§ 1º – A isenção será concedida mediante requerimento do contribuinte, a ser protocolado no prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil do mês de janeiro do exercício ao qual se refere o lançamento.

§ 2º – Na hipótese prevista no inciso I do *caput*, a isenção será condicionada:

I – ao início de obra antes de 1º de janeiro do exercício ao qual se refere o lançamento;

II – à conclusão da obra, a contar do deferimento da comunicação do término de obra, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção.

§ 3º – O crédito tributário relativo ao imposto sujeito à isenção de que trata o inciso I do *caput* terá sua exigibilidade suspensa até a verificação do cumprimento das condições previstas no § 2º.

§ 4º – Na hipótese da alienação do imóvel durante o período da moratória prevista no § 3º, o adquirente responde pelo IPTU suspenso.

§ 5º – O Executivo poderá promover diligência fiscal destinada a apurar o efetivo início da construção no imóvel para o qual se pleiteia o benefício de que trata o inciso I do *caput*.

§ 6º – A isenção de que trata o inciso II do *caput* será concedida durante o prazo previsto no contrato de locação inserido no Programa de Locação Social, enquanto o imóvel estiver

vinculado ao Programa de Locação Social, o que deverá ser apurado periodicamente pelo setor competente.

§ 7º – A isenção de que trata o inciso III do *caput* será concedida por até 10 (dez) anos a partir da emissão da certidão de baixa de construção da unidade, devendo a verificação da manutenção das condições para concessão do benefício ser apurada periodicamente pelo setor competente.

§ 8º – A solicitação de isenção do IPTU deverá ser apresentada anualmente, no Portal de Serviços da Prefeitura, para cada exercício em que se pretenda usufruir do benefício.

Art. 23 – Serão remidos os créditos referentes ao IPTU constituídos até 31 de dezembro de 2021 para o imóvel caracterizado como empreendimento incentivado que se enquadre no item 2 do Anexo III, para o qual haja deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção.

Parágrafo único – O disposto no *caput* aplica-se ao empreendimento incentivado que se enquadre nos itens 1 e 3 do Anexo III desde que utilize o AMIS previsto no art. 6º.

Art. 24 – Após a publicação desta lei e durante 4 (quatro) exercícios consecutivos, fica isento do IPTU o imóvel localizado na Subárea 1B, com ocupação exclusivamente residencial, desde que, observados os parâmetros previstos na Lei nº 9.795, de 2009, possua, cumulativamente:

I – padrão de acabamento P1, P2 ou P3;

II – tipo construtivo casa, barracão ou apartamento;

III – em 1º de janeiro do exercício ao qual se referir o lançamento, valor venal igual ou inferior a 1,5 (um vírgula cinco) vezes o valor previsto no art. 1º da Lei nº 9.795, de 2009, atualizado monetariamente pela variação do IPCA-E de janeiro de 2011 a dezembro do exercício anterior ao qual se refere o lançamento, nos termos do art. 14 da Lei nº 8.147, de 2000.

Parágrafo único – A isenção prevista no *caput* poderá ser renovada apenas mais uma vez, por igual período, se a valorização imobiliária apurada segundo os critérios utilizados para o cálculo do ITBI superar a decorrente da aplicação dos índices de reajustes do IPTU.

Art. 25 – Fica isenta do ITBI a aquisição de imóvel:

I – destinado à implantação de empreendimento incentivado por esta lei para o qual haja deferimento da comunicação do término de obra no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da emissão do respectivo alvará de construção;

II – caracterizado como empreendimento incentivado por esta lei, por até 2 (duas) vezes, desde que ocorridas em até 2 (dois) anos a partir da emissão da respectiva certidão de baixa de construção.

§ 1º – Fica concedida moratória do ITBI enquanto não cumpridas as condições do inciso I do *caput*.

§ 2º – O crédito tributário relativo ao imposto sujeito à isenção de que trata o inciso I do *caput* terá sua exigibilidade suspensa até a verificação do cumprimento das condições e requisitos exigidos para sua efetivação.

§ 3º – Enquanto persistir a suspensão da exigibilidade do crédito tributário prevista no § 2º, os serviços cartoriais competentes ficam autorizados a proceder à lavratura da respectiva escritura pública de compra e venda e ao registro correspondente à aquisição de que trata este artigo, mediante a apresentação de Certidão Positiva com Efeito de Negativa relativa ao tributo lançado.

§ 4º – Na hipótese da alienação do imóvel durante o período da moratória, o adquirente responde pelo ITBI suspenso, sem prejuízo da incidência dos tributos devidos em razão da nova transação imobiliária.

§ 5º – Não se aplica, às transações imobiliárias de que trata o *caput*, a antecipação de pagamento prevista no art. 9º da Lei nº 5.492, de 28 de dezembro de 1988.

Art. 26 – Os empreendimentos enquadrados nos itens 1 e 2 do Anexo III na área de abrangência da OUS Somos Centro, e aqueles incentivados na Área 1, ficam isentos de taxas de:

I – expediente;

II – vistoria de obras;

III – fiscalização de obras particulares.

Parágrafo único – A isenção prevista no *caput* aplica-se ao parcelamento do solo previsto no art. 9º.

Art. 27 – Para empreendimentos que se enquadrem no item 1 do Anexo III, não haverá cobrança de ônus urbanísticos para regularização de parâmetros urbanísticos que estejam em desconformidade com a legislação municipal, considerando a edificação existente até 18 de dezembro de 2024.

## CAPÍTULO IV
## DAS PENALIDADES

Art. 28 – Aos processos administrativos que se fundamentarem nesta lei aplicam-se as penalidades previstas nas legislações urbanísticas municipais.

§ 1º – A não comunicação do término de obra até o final da validade do alvará de construção dará ensejo à cobrança, do responsável legal, de 50% (cinquenta por cento) do valor do

metro quadrado de terreno apurado para fins de tributação pelo ITBI, para cada metro quadrado de potencial construtivo gerado pelo empreendimento incentivado.

§ 2º – A cobrança prevista no § 1º será destinada ao Fundo da OUS Somos Centro.

Art. 29 – O descumprimento de cláusulas do TCU previsto no art. 8º poderá ensejar a aplicação de multa a ser destinada ao Fundo da OUS Somos Centro, nos termos do regulamento.

## CAPÍTULO V
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30 – O prazo de vigência da OUS Somos Centro é de 12 (doze) anos, observado o seguinte:

I – em 6 (seis) anos, encerra-se a possibilidade de geração de UR;

II – em 12 (doze) anos, encerram-se as possibilidades de:

a) protocolar projetos que pretendam receber UR;

b) utilizar parâmetros urbanísticos previstos no Anexo II;

c) realizar demais protocolos que pretendam aplicar o disposto nesta lei, exceto no caso da revalidação prevista no inciso II do art. 11.

Parágrafo único – Ressalva-se do disposto no *caput* a previsão do § 2º do art. 19.

Art. 31 – Os processos em análise na SMPU quando da publicação desta lei, inclusive enquadrados em licenciamento de impacto, deverão protocolar novo projeto para que seja aplicável o disposto nesta lei.

Parágrafo único – No caso do disposto no *caput*, não haverá devolução de quaisquer valores relativos aos processos.

Art. 32 – Na área de abrangência da OUS Somos Centro, para que seja aplicável o disposto nesta lei, projetos que tenham alvará de construção válidos quando da publicação desta lei, poderão protocolar projeto de modificação, ficando garantida a área aprovada por meio:

I – do CAbas de transição, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019;

II – de soluções projetuais de gentileza urbana, desde que mantido o atendimento às condições previstas na Lei nº 11.181, de 2019;

III – de ODC, nos termos da Lei nº 11.216, de 2020;

IV – da TDC já transferida.

§ 1º – Na aplicação do inciso III, os valores relativos à ODC deverão ser integralmente quitados.

§ 2º – Salvo se houver previsão específica, os valores pagos pelos projetos previstos no *caput* não serão devolvidos nem considerados para pagamento de novos débitos.

§ 3º – Os valores relativos aos débitos já lançados e que ainda não tenham sido quitados, permanecem sendo devidos.

§ 4º – O disposto no *caput* não se aplica a alvarás de construção válidos quando da publicação desta lei cuja aprovação inicial tenha ocorrido em legislação anterior à Lei nº 11.181, de 2019.

Art. 33 – Os protocolos que tenham como fundamento esta lei terão tramitação prioritária, nos termos do regulamento.

Art. 34 – O Executivo poderá promover interveniência em unidades residenciais vinculadas ao PMH, para garantir o atendimento ao direito à moradia.

Art. 35 – Fica revogada a Lei nº 11.783, de 6 de dezembro de 2024.

Art. 36 – Esta lei entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a data de sua publicação ou na data de publicação de seu regulamento, o que ocorrer primeiro.

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2026.

DIEGO DE SOUZA SANCHES:09212473628

Assinado de forma digital por DIEGO DE SOUZA SANCHES:09212473628
Dados: 2026.08.14 09:31:31 -03'00'

_____

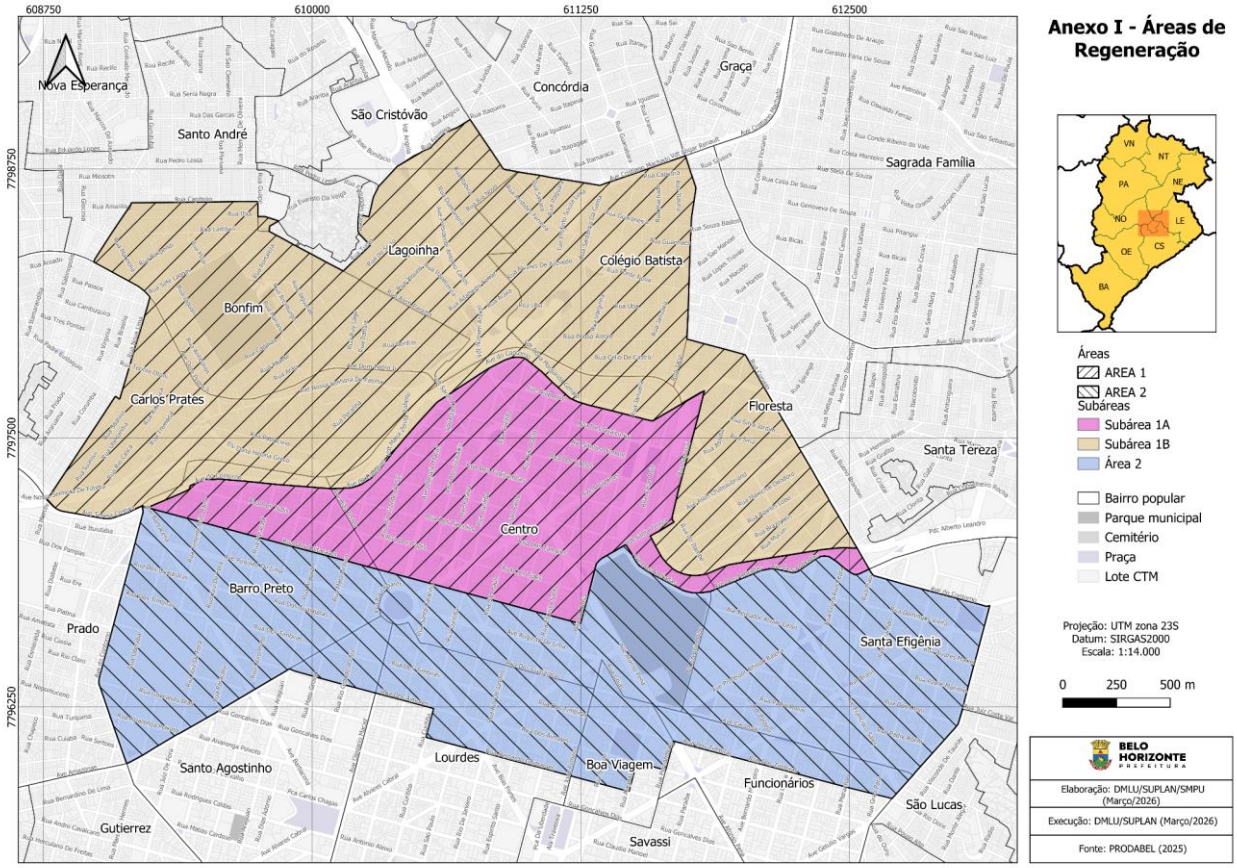
Vereador Diego Sanches

Solidariedade

ANEXO I

(a que se refere esta lei)

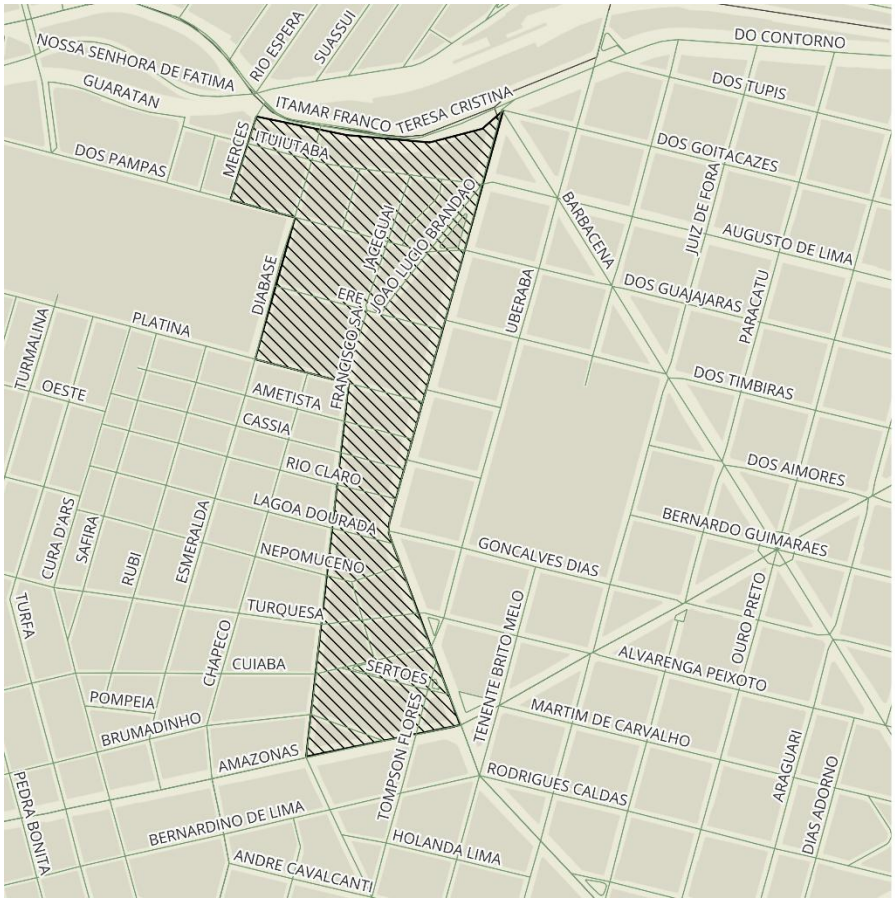
ABRANGÊNCIA



ANEXO I.1

(a que se refere esta lei)

ABRANGÊNCIA

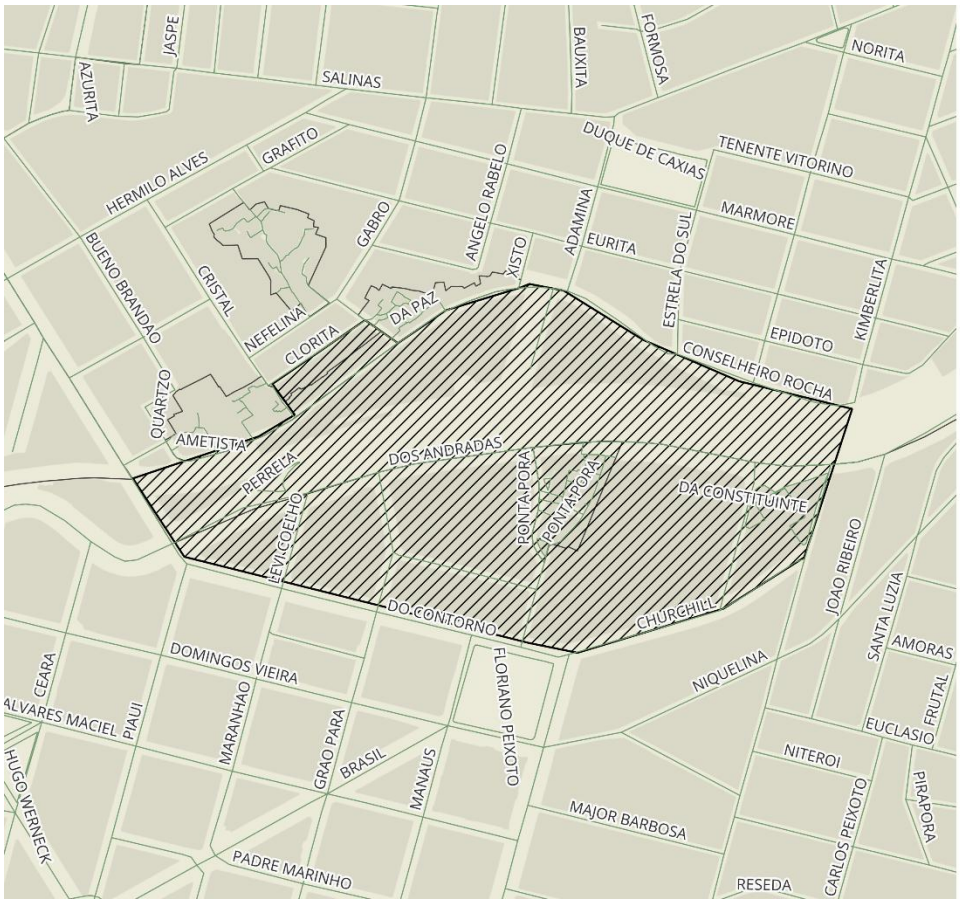



SUBÁREA 1A

ANEXO I.2

(a que se refere esta lei)

ABRANGÊNCIA




SUBÁREA 1A

ANEXO I.3

(a que se refere esta lei)

ABRANGÊNCIA




Subárea 1B

ANEXO I.4

(a que se refere esta lei)

ABRANGÊNCIA




ÁREA 2

ANEXO II

(a que se refere esta lei)

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Afastamento frontal mínimo | 1.1 Deve ser qualificado, conforme regulamento. | |
| 2 | Taxa de permeabilidade | 2.1 Atendida a porcentagem prevista na Lei nº 11.181, de 2019, a qualificação para o seu cumprimento poderá ser flexibilizada, conforme regulamento. | |
| 3 | Limite altimétrico | 3.1 Apenas se aplicam aqueles deliberados pelo CDPCM-BH. | |
| 4 | Quota de terreno por unidade habitacional | 4.1 Nas zonas OP-3, Centralidade Regional, Áreas de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo – Ageuc – e Áreas de Grandes Equipamentos Econômicos – Agee.<br>4.2 Em empreendimento de interesse social. | Sem limite. |
| | | 4.3 Nas demais Zonas, além das previstas no item 4.1. | 17 (dezessete). |
| 5 | Afastamentos lateral e de fundos mínimo e altura máxima na divisa | 5.1 Na área de abrangência da OUS:<br>5.1.1 Poderão ser dispensados, nas fachadas em que não houver aberturas ou vãos de iluminação. Havendo abertura, aplica-se o diâmetro de iluminação previsto na Lei nº 9.725, de 2009, nas respectivas fachadas.<br>5.1.2 Os afastamentos laterais e de fundos mínimos são calculados conforme a Tabela 4 do Anexo XII da Lei 11.181 de 2019 e como fator o B = 8 (oito). | |

| | | |
|---|---|---|
| | | 5.2 Para os imóveis receptores de UR previstos no art. 21, localizados:<br>5.2.1 Na OP-3 e nas Centralidades Regionais, os afastamentos laterais e de fundos mínimos serão fixos quanto ao resultado do cálculo previsto na Tabela 4 do Anexo XII da Lei 11.181 de 2019 para o pavimento integralmente inferior cuja área atingir Taxa de Ocupação, a ser definida em regulamento, garantidos os afastamentos mínimos de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).<br>5.2.2 Nas demais zonas do Município, aplica-se o 5.1.2.<br>5.3 Em todos os casos, os parâmetros poderão ser flexibilizados, mediante apresentação de estudo técnico a respeito de iluminação e ventilação, a ser avaliado pelo Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, com critérios definidos em regulamento. |
| 6 | Número de vagas para veículos leves | 6.1 Mínimo: dispensado o atendimento.<br>6.2 Máximo:<br>6.2.1 Subárea 1A: 1 (uma) vaga a cada 2 (duas) unidades residenciais e 1 (uma) vaga a cada 100 m² (cem metros quadrados) destinados ao uso não residencial.<br>6.2.2 Subárea 1B e Área 2: 1 (uma) vaga a cada 1 (uma) unidade residencial e 1 (uma) vaga a cada 100 m² (cem metros quadrados) destinados ao uso não residencial. |
| 7 | Número mínimo de vagas para carga e descarga e para embarque e desembarque | 7.1 Será admitida a manutenção das vagas existentes, ou sua redução, desde que atendido o disposto na Lei nº 11.181, de 2019. |
| 8 | Distância entre blocos | 8.1 É obtida pela somatória dos afastamentos mínimos laterais e de fundo, calculados conforme a Tabela 4 do Anexo XII da Lei 11.181 de 2019 e como fator o B = 8 (oito).<br>8.2 Independente do resultado do cálculo previsto no 8.1, poderá ser utilizada a distância entre blocos de no máximo 10 (dez) metros. |

ANEXO III
(a que se refere esta lei)

INCENTIVOS URBANÍSTICOS

III.1 – Empreendimentos Incentivados e Fatores de Regeneração

III.1.1 – Caso incida mais de um Fator de Regeneração a um mesmo empreendimento incentivado, aplica-se apenas o mais elevado.

III.1.2 – Os projetos devem ser protocolados observando os prazos abaixo, que são contados após a entrada em vigor desta lei.

III.1.3 – A aplicação do disposto neste Anexo é condicionada ao acatamento do protocolo.

| EMPREENDIMENTO INCENTIVADO | | FATOR DE REGENERAÇÃO | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Até dois anos | Após dois anos e até quatro anos | Após quatro anos e até seis anos |
| 1 | Retrofit e reconversão, conforme regulamento | 1,0 | 0,8 | 0,6 |
| 2 | Empreendimento de interesse social, atendido o art. 169 da Lei nº 11.181, de 2019 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 3 | Finalização ou substituição de obra abandonada, conforme regulamento | 0,5 | 0,4 | 0,3 |
| 4 | Substituição de estacionamento em funcionamento quando da publicação desta Lei, caracterizado como imóvel subutilizado (art. 41, II da Lei nº 11.181, de 2019) | 0,5 | 0,4 | 0,3 |
| 5 | Substituição de galpão, conforme regulamento | 0,5 | 0,4 | 0,3 |
| 6 | Edificação nas porções dos bairros | 0,6 | 0,6 | 0,6 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Carlos Prates, Bonfim, Lagoinha, Colégio Batista e Floresta, situadas na Subárea 1B. | | | |
| 7 | Substituição de edificação horizontal, nos termos do Anexo XI da Lei nº 11.181, de 2019, com características de abandono e degradação, conforme regulamento. | 0,5 | 0,4 | 0,3 |

III.2 – Área de Fruição Pública (AFP)

III.2.1 – As AFPs devem ser aprovadas pelo Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro.

III.2.2 – Para a superação do CAbas até o limite do CAmax ou CAcent, ressalvado o disposto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019, a cada 1,0 m² (um metro quadrado) de AFP implantada, admitem-se os acréscimos de área líquida conforme o item 2 da tabela abaixo.

III.2.3 – Poderão ser propostos equipamentos ou soluções adicionais, à exceção do atravessamento de quadra, que incluam estratégias inclusivas, notadamente voltadas a pessoas com deficiência e pessoas com Transtorno do Espectro Autista, para os quais, mediante avaliação do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, admite-se o acréscimo de área líquida de +0,25 m², uma vez.

III.2.4 – Poderão ser propostos outros equipamentos ou soluções adicionais, para os quais, mediante avaliação do Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro, admite-se o acréscimo de área líquida de +0,25 m².

| 1. AFP | 1.1 Simples, conforme critérios da Lei nº 11.181, de 2019 | 1.2 Com equipamentos ou soluções adicionais | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1.2.1 bebedouro | 1.2.2 brinquedo | 1.2.3 equipamento esportivo | 1.2.4 atravessamento de quadra |
| 2. Acréscimo | 2.1 1,0 m² | 2.2 +0,25 m² | 2.3 +0,25 m² | 2.4 +0,25 m² | 2.5 +0,5 m² |

III.2.5 – O Grupo técnico do Comitê Gestor da OUS Somos Centro poderá dispensar ou reduzir a área mínima relativa à implantação de AFP nos casos de:

III.2.5.1 – edificação consolidada;

III. 2.5.2 – usos incompatíveis;

III.2.5.3 – impossibilidade de compatibilização com os benefícios urbanísticos nesta lei;

III.2.5.4 – terrenos com condições físicas desfavoráveis.

III.3 – Ao implantar fachada ativa, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019, será concedido o acréscimo de 1m² (um metro quadrado) de área líquida, a cada 1,7m² (um vírgula sete metros quadrados) da Área Total Edificada do térreo, para a superação do CAbas até o limite do CAmax ou CAcent, ressalvado o disposto no § 4º do art. 45 da Lei nº 11.181, de 2019.

ANEXO IV

(a que se refere esta lei)

FÓRMULAS

IV.1 – Para o cálculo da Unidade de Regeneração (UR), calculam-se:

IV.1.1 – A Área Líquida (AL), considerando a Área Total Edificada (ATE);

IV.1.2 – A Área Autoaplicada (AAp);

IV.1.3 – A Área Gerada Transferível (AGT), considerando a aplicação do Fator de Regeneração (FR);

IV.1.4 – A UR, considerando a AGT e o ITBI do terreno gerador;

IV.1.5 –A Área Equivalente no Receptor (AER), considerando a UR e o ITBI do terreno receptor.

IV.1.1.1 – A Área Líquida (AL) do empreendimento incentivado gerador é calculada de forma padronizada a partir da ATE, para servir como referência para os demais cálculos, conforme a fórmula AL = ATE / 1,7, em que:

IV.1.1.1.1 – ATE: Área Total Edificada, que é toda a área construída de uma edificação, medida externamente (área bruta);

IV.1.1.1.2 – 1,7: um vírgula sete, que é o índice uniforme de conversão da ATE (área bruta) em AL.

IV.1.2.1 – A Área Autoaplicada (AAp) é a parcela de AL obrigatória de ser descontada do empreendimento incentivado gerador, a partir de quando exceder o CAmax ou o CAcent até o limite disposto no inciso III do art. 15, sem gerar UR, conforme a fórmula AAp = AL – (CAmax ou CAcent × AT), em que:

IV.1.2.1.1 – AL: vide IV.1.1.1;

IV.1.2.1.2 – CAmax é o coeficiente máximo de aproveitamento e o CAcent é o coeficiente de centralidade, nos termos da Lei nº 11.181, de 2019;

IV.1.2.1.3 – AT: Área do Terreno, que é a área dos lotes do empreendimento incentivado gerador.

IV.1.3 – A Área Gerada Transferível (AGT) é a parcela transferível de AL, após ser deduzida a AAp, a ser modulada pelo FR, sendo referência para a geração de UR, conforme a fórmula AGT = (AL – AAp) × FR, em que:

IV.1.3.1 – AL: vide IV.1.1.1;

IV.1.3.2 – AAp: vide IV.1.2.1;

IV.1.3.3 – FR: vide Tabela III.1 do Anexo III.

IV.1.4 – A Unidade de Regeneração (UR) converte a AGT em um valor padronizado, considerando o ITBI do terreno gerador e a escala de mil reais por m², conforme a fórmula UR = AGT × (ITBIger / 1000), em que:

IV.1.4.1 – AGT: vide IV.1.3;

IV.1.4.2 – ITBIger: valor do ITBI (IV.4.2.1) por m² do lote gerador ou (IV.4.2.2) da média ponderada por área dos lotes geradores.

IV.1.5 – A Área Equivalente no Receptor (AER) é a área líquida efetivamente recebida, convertendo as URs de acordo com o ITBI do terreno receptor, conforme a fórmula AER = UR / (ITBIrec / 1000), em que:

IV.1.5.1 – UR: vide IV.1.4

IV.1.5.2 – ITBIrec: valor do ITBI (IV.5.2.1) por m² do lote receptor ou (IV.5.2.2) da média ponderada por área dos lotes receptores.

ANEXO V

(a que se refere esta lei)

PERCENTUAL DE ISENÇÃO DE ODC

V.1 Os projetos devem ser protocolados observando os prazos abaixo, que são contados após a entrada em vigor desta lei.

V.2 A aplicação do disposto neste Anexo é condicionada ao acatamento do protocolo.

| | PERCENTUAL DE ISENÇÃO DE ODC | | |
|---|---|---|---|
| | até dois anos | após dois anos e até quatro anos | após quatro anos |
| Área 1 | 75% | 50% | 0% |
| Área 2 | 50% | 25% | 0% |

# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

## DESPACHO DE DELIBERAÇÃO

## Comissão de Orçamento e Finanças Públicas

**Projeto de Lei**: 574/2025

**Deliberado na Reunião Ordinária** do dia 14/08/2026, às 11h00min

Ocorrências da reunião:

- Aprovado o parecer

Avulsos distribuídos por DIRLEG em:
14/8/26
A-878

Presidente da reunião

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

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

# CONCLUSO AO PLENÁRIO

**Projeto de Lei nº 574/25**

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

Publicado em 14/8/26

id. 878

Divato