



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

DEPARTAMENTO JURÍDICO

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba - SP

PARECER JURÍDICO Nº 16/2021

PROTOCOLO Nº 121/2021

PROJETO DE LEI Nº 11/2021

DIREITO URBANÍSTICO. ALTERAÇÃO DAS LEIS Nº 3.919/200, LEI Nº 5.450/2008 E LEI Nº 5.762/2010. CRIAÇÃO DE OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA. CONSTITUCIONALIDADE. LEGALIDADE. RECEBIMENTO.

Exmo. Sr. Presidente:

O Projeto de Lei visa alterar a Lei nº 3.919/2000 para ampliar a aplicação dos valores arrecadados pelo Fundo Municipal de Habitação; altera a Lei nº 5.450/2008 para a expansão da compensação financeira pela outorga ao direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico para os empreendimentos habitacionais populares e/ou de interesse social; altera, também, a ementa da Lei nº 5.762/2010 e os seus artigos 1º, *caput* e parágrafo 1º, o artigo 3º, 6º, 7º e 7º-A. Por fim, o Projeto revoga a Lei nº 6.268/2014.

É o relatório.

No que tange a **matéria**, o Projeto trata da competência dos Município de promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, artigo 30, inciso VIII da Constituição Federal de 1988.

Ademais, ressalta-se que a Constituição Federal de 1988 prevê no seu artigo 182 "*caput*"¹ que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, ocorrerá conforme as diretrizes gerais fixadas em lei.

No caso da expansão da compensação financeira pela outorga onerosa do direito de construir o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) prevê no seu artigo 30 o seguinte:

"Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

¹Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)."



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

DEPARTAMENTO JURÍDICO

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba - SP

PARECER JURÍDICO Nº 16/2021

PROTOCOLO Nº 121/2021

PROJETO DE LEI Nº 11/2021

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei”.

A outorga onerosa do direito de construir é a realização de edificações no terreno que ocorrem acima do coeficiente de aproveitamento básico. A construção acima do previsto gera a necessidade do pagamento de uma contraprestação para a municipalidade, cuja a sua finalidade é restaurar o equilíbrio urbano, garantindo melhores condições para os habitantes e um desenvolvimento sustentável.

Assim, no presente caso, como previsto na lei federal, a Lei Municipal nº 5.450/2008 é uma lei específica que trata do cumprimento da obrigação acessória e condicional para aprovação do parcelamento.

Quanto a natureza jurídica da referida obrigação o Supremo Tribunal Federal² já pacificou o entendimento que, no presente caso não se trata de uma obrigação, mas de um ônus ao

² EMENTA Tributário. Parcela do solo criado: Lei municipal nº 3.338/89. **Natureza jurídica.** 1. **Não é tributo a chamada parcela do solo criado que representa remuneração ao Município pela utilização de área além do limite da área de edificação.** Trata-se de **forma de compensação financeira pelo ônus causado em decorrência da sobrecarga da aglomeração urbana.** 2. Recurso extraordinário a que se nega provimento.(RE 226942, Relator(a): MENEZES DIREITO, Primeira Turma, julgado em 21/10/2008, DJe-089 DIVULG 14-05-2009 PUBLIC 15-05-2009 EMENT VOL-02360-04 PP-00643).

MENTA: RECURSO EXTRAORDINÁRIO. LEI N. 3.338/89 DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS/SC. SOLO CRIADO. NÃO CONFIGURAÇÃO COMO TRIBUTO. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CRIAR SOLO. DISTINÇÃO ENTRE ÔNUS, DEVER E OBRIGAÇÃO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ARTIGOS 182 E 170, III DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. 1. SOLO CRIADO **Solo criado é o solo artificialmente criado pelo homem [sobre ou sob o solo natural], resultado da construção praticada em volume superior ao permitido nos limites de um coeficiente único de aproveitamento.** 2. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CRIAR SOLO. PRESTAÇÃO DE DAR CUJA SATISFAÇÃO AFASTA OBSTÁCULO AO EXERCÍCIO, POR QUEM A PRESTA, DE DETERMINADA FACULDADE. ATO NECESSÁRIO. ÔNUS. **Não há, na hipótese, obrigação. Não se trata de tributo. Não se trata de imposto. Faculdade atribuível ao proprietário de imóvel, mercê da qual se lhe permite o exercício do direito de construir acima do coeficiente único de aproveitamento adotado em determinada área, desde que satisfeita prestação de dar que consubstancia ônus. Onde não há obrigação não pode haver tributo. Distinção entre ônus, dever e obrigação e entre ato devido e ato necessário.** 3. ÔNUS DO PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL URBANO. **Instrumento próprio à política de desenvolvimento urbano, cuja execução incumbe ao Poder Público municipal, nos termos do disposto no artigo 182 da Constituição do Brasil. Instrumento voltado à correção de distorções que**



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

DEPARTAMENTO JURÍDICO

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba - SP

PARECER JURÍDICO Nº 16/2021

PROTOCOLO Nº 121/2021

PROJETO DE LEI Nº 11/2021

proprietário que possui o interesse de construir além do coeficiente máximo, não se tratando de um tributo.

Assim, não há necessidade de observar as limitações ao poder de tributar previstas na Constituição Federal de 1988, cabendo a cobrança ser feita a partir da vigência da lei fruto do presente Projeto, conforme prevê o artigo 5º do Projeto.

Quanto a previsão de alteração do artigo 3º, inciso V da Lei nº 5.762/2010 (artigo 4º do presente Projeto), ressalta-se que não se trata de uma renúncia de receita, pois já a Lei nº 6.268/2014 já havia a mesma previsão e a inclusão dessa alteração se dá só para manter tal isenção tributária, tendo em vista que o presente projeto no seu artigo 6º revoga a referida lei.

Assim, não se trata de nova renúncia de receita prevista no artigo 14 da Lei de responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000).

Já em relação a **iniciativa**, não se vislumbra também nenhuma irregularidade. A competência para a iniciativa de lei que trata de matérias urbanística é ampla, não estando do rol previsto no artigo 61§1º da Constituição Federal de 1988³.

No mais, a **lei ordinária é espécie legislativa adequada**, pois não se cuida de matéria reservada a lei orgânica ou a lei complementar (artigo 44 da Lei Orgânica do Município de

o crescimento urbano desordenado acarreta, à promoção do pleno desenvolvimento das funções da cidade e a dar concreção ao princípio da função social da propriedade [art. 170, III da CB]. 4. Recurso extraordinário conhecido, mas não provido. Grifos nossos.

³ “Art. 61 § 1º São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:

I - fixem ou modifiquem os efetivos das Forças Armadas;

II - disponham sobre:

a) criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autárquica ou aumento de sua remuneração;

b) organização administrativa e judiciária, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração dos Territórios;

c) servidores públicos da União e Territórios, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 18, de 1998)

d) organização do Ministério Público e da Defensoria Pública da União, bem como normas gerais para a organização do Ministério Público e da Defensoria Pública dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios;

e) criação e extinção de Ministérios e órgãos da administração pública, observado o disposto no art. 84, VI; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 32, de 2001)

f) militares das Forças Armadas, seu regime jurídico, provimento de cargos, promoções, estabilidade, remuneração, reforma e transferência para a reserva”.



CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

DEPARTAMENTO JURÍDICO

PALÁCIO VOTURA

Rua Humaitá n.º 1167 Centro – Fone/Fax: (19)3885-7700

CEP: 13.339-140 - Indaiatuba - SP

PARECER JURÍDICO Nº 16/2021

PROTOCOLO Nº 121/2021

PROJETO DE LEI Nº 11/2021

Indaiatuba). No mais, o texto da proposição consta redigida de acordo com a Lei Complementar nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Por fim, segundo o Regimento Interno da Câmara Municipal de Indaiatuba (Resolução nº 44/2008), artigo 190 a aprovação deve se dar **em dois turnos de votação** com a aprovação de **maioria simples**.

Assim, nos termos do art. 127, I a XI, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Indaiatuba (Resolução nº 44/2008), são as razões pelas quais a Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal entende que **não há óbice para o recebimento da presente proposição**.

Indaiatuba, 12 de fevereiro de 2021.

BRUNA SIMOES

PEIXOTO:01564003671

Assinado de forma digital por BRUNA
SIMOES PEIXOTO:01564003671
Dados: 2021.02.15 13:11:55 -03'00'

Bruna Simões Peixoto

Procuradora da Câmara Municipal de Indaiatuba