

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo
Subsecretaria de Urbanismo
Coordenadoria de Planejamento e Projetos
Gerência de Macroplanejamento

Nota Técnica Nº 08/2020

Contribuição de Melhoria

Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana (SIPlan)
Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano
Diretor (CTPD)

Coordenadoria de Planejamento e Projetos/
Gerência de Macroplanejamento – U/SUBU/CPGG/GM

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Marcelo Crivella

PREFEITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Fernanda Tejada

SECRETÁRIA

Lucia Vetter

SUBSECRETÁRIA

COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS (U/SUBU/CGPP)

Mariana Barroso

Coordenadora Geral

Glória Torres

Assessora

Gerência de Macroplanejamento (U/SUBU/CGPP/GM)

Mônica Bahia Schlee

Gerente

Equipe técnica

Julia Queiroz

Eduardo Cotrim

Bruna Santos Miceli

Daniela Javoski

Carolina Martins

Alberto Taveira

Marcio Martins

Revisão dos textos

Maria Carolina Soares

Contribuição de Melhoria

a. O que é e para que serve

A contribuição de melhoria é um tributo que pode ser arrecadado dos proprietários de imóveis pelo poder público quando houver a realização de obras públicas e ocorrer a valorização dos imóveis de propriedade privada localizados nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente pela realização destas obras ou pela criação ou expansão de serviços públicos. Este instrumento está previsto no art. 145, III, da [Constituição Federal](#) de 1988. A finalidade desse tributo é custear as obras públicas realizadas. Desta forma, é um tributo classificado como contraprestacional, pois serve para ressarcir o Estado dos valores (ou parte deles) gastos com a realização de obras públicas.

b. Definição de acordo com o Estatuto da Cidade (EC, Lei nº 10.257/2001) e Plano Diretor (LC nº 111/2011):

A possibilidade de o poder público recuperar a valorização imobiliária decorrente de suas obras foi introduzida na Constituição Federal de 1934 (BRASIL, 1934, art. 124). Rabello (2008, p. 45) destaca que a Constituição de 1934 inaugurou o princípio do interesse social da propriedade ao indicar à administração pública a possibilidade de recuperação de valorizações imobiliárias decorrentes de obras públicas através da contribuição de melhoria.

A primeira normativa a regulamentar esse instrumento em âmbito federal foi o Decreto-Lei nº 195, de 24 de fevereiro de 1967, que dispôs sobre a cobrança da Contribuição de Melhoria, determinando, no Art 2º a Contribuição de Melhoria, no caso de valorização de imóveis de propriedade privada, seria devida em

virtude das seguintes obras públicas: 1. Abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas; 2. Construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos; 3. Construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema; 4. Serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública; 5. Proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento de drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação; 6. Construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem; 7. Construção de aeródromos e aeroportos e seus acessos; e 8. Aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.

O Art. 4º deste Decreto-Lei determinava que a cobrança da Contribuição de Melhoria seria limitada ao custo das obras, computadas as despesas de estudos, projetos, fiscalização, desapropriações, administração, execução e financiamento, inclusive prêmios de reembolso e outras de praxe em financiamento ou empréstimos, incluída a aplicação de correção monetária.

O conteúdo mínimo do edital para cobrança da Contribuição de Melhoria foi definido no Art. 5º: 1. Delimitação das áreas direta e indiretamente beneficiadas e a relação dos imóveis nelas compreendidos; 2. Memorial descritivo do projeto; 3. Orçamento total ou parcial do custo das obras; e 4. Determinação da parcela do

custo das obras a ser ressarcida pela contribuição, com o correspondente plano de rateio entre os imóveis beneficiados.

Os proprietários de imóveis situados nas zonas beneficiadas pelas obras públicas tinham direito de solicitar a impugnação de quaisquer elementos constantes do edital, através de petição por processo administrativo dirigida à administração competente, cabendo ao impugnante o ônus da prova (Art. 6º e 7º).

O Art. 8º determinou que caberia ao proprietário do imóvel ao tempo do seu lançamento o pagamento da Contribuição de Melhoria, e esta responsabilidade se transmite aos adquirentes e sucessores, a qualquer título, do domínio do imóvel. No caso de enfiteuse, responderia pela Contribuição de Melhoria o enfiteuta. O locador poderia exigir aumento de aluguel correspondente a 10% (dez por cento) ao ano da Contribuição de Melhoria efetivamente paga, porém não poderia constar como cláusula do contrato de locação que a atribuição ao locatário do pagamento da Contribuição de Melhoria lançada sobre o imóvel, no todo ou em parte. Os bens indivisos, seriam considerados como pertencentes a um só proprietário e àquele que for lançado teria direito de exigir dos condôminos o pagamento das parcelas a eles concernentes.

O Art. 9º estabeleceu que o início da cobrança da Contribuição de Melhoria se daria após a execução da obra de melhoramento na sua totalidade ou em parte suficiente para beneficiar determinados imóveis e a publicação do respectivo demonstrativo de custos.

O Art. 10 determinou que o órgão encarregado do lançamento deveria escriturar, em registro próprio, o débito da Contribuição de Melhoria correspondente a cada imóvel, notificando o proprietário, diretamente ou por edital, do:

I - valor da Contribuição de Melhoria lançada;

II - prazo para o seu pagamento, suas prestações e vencimentos;

III - prazo para a impugnação;

IV - local do pagamento.

O parágrafo único estabeleceu prazos e condições para reclamações contra:

I - o erro na localização e dimensões do imóvel;

II - o cálculo dos índices atribuídos;

III - o valor da contribuição;

IV - o número de prestações.

O Art. 11 estabeleceu que os requerimentos de impugnação e reclamação, como também quaisquer recursos administrativos, não suspenderiam o início ou prosseguimento das obras e nem teriam efeito de obstar a administração a prática dos atos necessários ao lançamento e cobrança da contribuição de melhoria.

O Art. 12 fixava parcela anual máxima de 3% (três por cento) do maior valor fiscal do imóvel, atualizado à época da cobrança, sujeitando a multa de mora de 12% (doze por cento) ao ano pelo atraso no pagamento das prestações, podendo o poder público estabelecer descontos para o pagamento à vista e permitir pagamento com títulos da dívida pública, emitidos especialmente para financiamento da obra pela qual foi lançado. Determinava ainda que, no caso do serviço público concedido, o poder concedente poderá lançar e arrecadar a contribuição. Estabelecia que a União, mediante convênio, poderia legar aos Estados e Municípios, ou ao Distrito Federal, o lançamento e a arrecadação da Contribuição de Melhoria devida por obra pública federal, fixando a percentagem na receita que caberia ao Estado ou Município que arrecadar a Contribuição. Estabelecia ainda que nas obras federais, quando, por circunstâncias da área ser lançada ou da natureza da obra, o montante previsto na arrecadação da Contribuição de Melhoria não compensar o lançamento pela União, ou por seus

órgãos, o lançamento poderia ser delegado aos municípios interessados cabendo aos Municípios o lançamento, a arrecadação e as receitas apuradas; e ao órgão federal delegante fixar os índices e critérios para o lançamento.

O Art. 13 possibilitava a realização de convênio para a cobrança da Contribuição de Melhorias, resultante de obras executadas pela União, situadas em áreas urbanas de um único Município, com o órgão federal que houver realizado as referidas obras.

O Art. 14 estabelecia que a conservação, a operação e a manutenção das obras depois de concluídas constituiriam encargos do Município em que estiverem situadas.

O Art. 15 determinou que encargos de conservação, operação e manutenção das obras de drenagem e irrigação, não abrangidas pelo art. 13 e implantadas através da Contribuição de Melhorias, seriam custeados pelos seus usuários.

O Art. 16 destinava o produto de arrecadação de Contribuição de Melhorias nas áreas prioritárias para a Reforma Agrária a novas obras e projetos de Reforma Agrária.

O Art. 17 possibilitava a dedução no imposto sobre a renda devido sobre a valorização imobiliária resultante de obra pública que o contribuinte houver pago.

O Art. 18 estabelecia que a dívida fiscal oriunda da Contribuição de Melhoria teria preferência sobre outras dívidas fiscais quanto ao imóvel beneficiado.

c. Necessita regulamentação adicional?

A complementar.

d. O processo de regulamentação no Município do Rio de Janeiro

Este instrumento não é aplicado no Rio de Janeiro.

e. Casos de implementação em outras cidades

A complementar.

f. Sugestões e recomendações

Em que pese a regulação federal sobre o tema, e a necessidade de ato normativo específico para cada projeto sobre o qual venha a incidir a contribuição de melhoria, sua previsão expressa no Plano Diretor é fundamental para colocá-lo à disposição da administração na condução da política urbana.

A inserção no Plano Diretor deve conceituar, estabelecer as zonas da cidade de incidência (não deve abranger as áreas mais pobres), e determinar a destinação dos recursos (como não se trata de imposto, pode ser definida uma destinação específica).

Referências Bibliográficas

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 16 jul. 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em 07/07/2020.

BRASIL. Decreto-Lei nº 195, de 24 de fevereiro de 1967. Brasília: DF, 1967. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0195.htm>. Acesso em: 05/06/2019.

RABELLO, Sonia. O conceito de justa indenização nas expropriações imobiliárias urbanas: justiça social ou enriquecimento sem causa? Revista de Administração Municipal - RAM, Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM, ano 53, n. 265, p. 42-53, jan/fev/mar. 2008. Acesso em: 15 jul. 2016.

SIMÕES, Roberta Silva dos Reis. Contribuição de Melhoria: obstáculos e perspectivas futuras no Brasil e em Portugal. Brasília: DF, Conteúdo Jurídico, 17 abr. 2018. Disponível

em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.590567&seo=1>>. Acesso
em: 11/06/2019.

VERSÃO PRELIMINAR