



PROJETO DE LEI Nº , DE 2014

(Dos Srs. Zezéu Ribeiro e Nilmário Miranda)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo medidas voltadas a assegurar justiça social no acesso à terra urbana.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, autodenominada como Estatuto da Cidade, prevendo medidas voltadas a assegurar justiça social no acesso à terra urbana.

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 28-A:

“Art. 28-A. Nas cidades com mais de cem mil habitantes, é obrigatória a aplicação da outorga onerosa do direito de construir em toda a área urbana consolidada, empregando-se o coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1,0 (um).

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se área urbana consolidada a parcela do perímetro urbano com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

I – drenagem de águas pluviais urbanas;

II – esgotamento sanitário;

III – abastecimento de água potável;

IV – distribuição de energia elétrica; ou

V – limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.”

Art. 3º O art. 30 da Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 30.

Parágrafo único. No caso previsto no art. 28-A desta Lei, o valor cobrado pela outorga corresponderá à valorização imobiliária do imóvel decorrente do uso do potencial construtivo acima do coeficiente básico de aproveitamento, sem prejuízo da observância do limite máximo do coeficiente de aproveitamento, previsto no § 3º do art. 28 desta Lei. (NR)”



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 4º O art. 31 da Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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, com prioridade para o disposto nos incisos I e II do mesmo artigo. (NR)”.

Art. 5º A Lei nº 10.257, de 2001, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 42-C e 46-A:

“Art. 42-C. Os condomínios urbanísticos somente poderão ser implantados nos locais previamente delimitados para esse fim pelo plano diretor municipal, que fixará, também:

I – o percentual máximo do perímetro urbano que poderá ser ocupado por esse tipo de empreendimento;

II – o máximo de área contígua que poderá ser ocupada por esse tipo de empreendimento; e

III – a dimensão máxima de cada condomínio urbanístico.

§ 1º Considera-se condomínio urbanístico a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§ 2º A implantação de condomínio urbanístico fica condicionada à destinação de área para uso público, que deverão estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado ou em outro local da área urbana.”

“Art. 46-A. Sem prejuízo de outras exigências estabelecidas mediante legislação municipal, o empreendedor responsável pela implantação de parcelamento do solo urbano, inclusive condomínio urbanístico, deverá doar à municipalidade, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do empreendimento para implantação de programas habitacionais de interesse social.”

Art. 6º Esta Lei entra em vigor contados 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.



JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei traz aperfeiçoamentos extremamente relevantes no texto da Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, norteados pelo ideário da reforma urbana e, de forma geral, pela preocupação com maior justiça social em nossas áreas urbanas.

Em primeiro lugar, para as cidades com mais de cem mil habitantes, que demandam parâmetros mais complexos em sua governança, impõe-se a aplicação da outorga onerosa do direito de construir (“solo criado”) a partir do coeficiente de aproveitamento básico único igual a 1,0 (um), para todas as áreas urbanas com urbanização consolidada. Na verdade, retoma-se nesses casos a conformação original do solo criado, com o *plafond légal de densité* da França.

A outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso constitui um ônus urbanístico, de mesma natureza do que hoje já é requerido dos empreendedores pela Lei 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), que exige a doação, para o Poder Público municipal, de um percentual de terras de cada empreendimento. Trata-se de uma ferramenta hoje aplicada em diversas municipalidades.

Acredita-se, contudo, que se deve recuperar no solo criado a sua essência, também, de mecanismo de captura de mais valias urbanas, de promoção de cidades mais justas. Nessa perspectiva, em relação às maiores cidades, passa-se a operacionalizar a cobrança pelo solo criado considerando a valorização imobiliária do imóvel decorrente do uso do potencial construtivo acima do coeficiente básico de aproveitamento.

Consagrando a preocupação com a qualidade de vida da população mais carente, coloca-se em relevo a aplicação dos recursos advindos do solo criado na regularização fundiária e na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.

A proposta contempla, também, disposições sobre a doação nos parcelamentos urbanos, condomínios urbanísticos inclusive, de área para implantação de programas habitacionais de interesse social.

Inclui, ainda, medidas restritivas quanto à implantação dos condomínios urbanísticos. Esses empreendimentos têm potencial para criar espaços de segregação social no tecido urbano e necessitam ser devidamente controlados.

Em face dos evidentes benefícios da proposta aqui apresentada para assegurar justiça social no acesso à terra urbana, conta-se, desde já, com sua rápida aprovação por esta Casa de Leis.

Sala das Sessões, em de de 2014.

Deputado Zezéu Ribeiro

Deputado Nilmário Miranda