

PROJETO DE LEI Nº , DE 2016

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, para incluir, como condição à aplicação da Transferência do Direito de Construir, a necessidade de que o imóvel urbano esteja em situação regular perante as normas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 2º do art. 35 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 35

§ 1º.....

§ 2º *A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, devendo constar, entre elas, a condição de que o imóvel urbano esteja em situação regular perante as normas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.” (NR).*

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Embora previsto há mais de uma década na Lei nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), o instituto da Transferência do Direito de Construir parece estar agora ganhando força de aplicação. É o que faz crer a reportagem veiculada no Jornal Valor, de 30 de julho de 2015¹. Consoante a notícia, está crescendo vertiginosamente o número de negociações em torno de potenciais construtivos detidos por proprietários de áreas com limitações à exploração econômica, tal como áreas tombadas ou protegidas por interesses ambientais.

Conforme previsão constante do art. 35 do Estatuto da Cidade, os proprietários dessas áreas podem ganhar o direito de construir em outros locais ou alienar, mediante escritura pública, esses potenciais construtivos.

Não resta dúvida da utilidade e justiça que a Transferência do Direito de Construir tende a oferecer a esses proprietários, dando-lhes a oportunidade de exercer com plenitude o direito constitucional à propriedade privada, sem, no entanto, ferir sua função social, também constitucionalmente estabelecida e protegida.

Teme-se, no entanto, que o crescimento da aplicação da Transferência do Direito de Construir, se não realizado de forma adequada, possa privilegiar de forma injusta aqueles proprietários que não cumprem com sua obrigação de preservação dos imóveis urbanos que são de interesse ambiental ou cultural.

Não é justo que o proprietário que degrada imóvel que deve ser protegido, impedindo o pleno exercício da função social da propriedade, ainda venha a lucrar em virtude dela.

Por essa razão, proponho que seja estabelecido, como condição à aplicação da Transferência do Direito de Construir, que o imóvel urbano esteja em situação regular perante as normas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.

¹ <http://www.valor.com.br/legislacao/4155266/construtoras-deixam-de-pagar-taxa-e-negociam-mais-espaco-para-obras>

Trata-se de projeto que dá maior substância e concretude aos mandamentos constitucionais inscritos no art. 182, reforçando a importância da função social da propriedade e do desenvolvimento urbano justo e sustentável.

Certo da importância deste Projeto de Lei para o adequado desenvolvimento urbano do País, conclamo os nobres Pares a votarem pela sua aprovação

Sala das Sessões, em de de 2016.

Deputado CARLOS BEZERRA