

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.638, DE 2016

Altera a Lei nº 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.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado ANGELIM

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 5.638, de 2016, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, pretende modificar a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade), para condicionar a aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir à regularidade do imóvel perante as normas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.

O autor justifica sua proposição com o argumento de que a aplicação mais frequente do instrumento Transferência do Direito de Construir, como faz crer as informações veiculadas pela mídia, revelam possíveis fragilidades que colocam em risco a eficácia do instrumento.

Para o ilustre autor, o instrumento é essencial para promover justiça e garantir o exercício do direito de propriedade com a preservação de sua função social. Isso porque proprietários de imóveis que contenham restrições à construção em virtude da necessidade de proteção

ambiental, por exemplo, podem, por meio do instrumento, exercer o direito de construir em outro local.

No entanto, o autor vislumbra o risco de que o instrumento origine situação de injustiça. Seria o caso de um proprietário de imóvel destinado a proteção ambiental que, mesmo agindo em desconformidade com a legislação e permitindo a degradação ambiental em sua propriedade, seja contemplado com a possibilidade de construir em outro local.

Para evitar a concretização desse tipo de desvio, propõe a modificação do Estatuto da Cidade por meio do PL nº 5.638, de 2016, em apreço.

O processo tramita sob a égide do poder conclusivo das comissões (art. 24, inciso II, do Regimento Interno), tendo sido distribuído à Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta CDU, onde a proposição deve ser analisada quanto aos seus possíveis impactos no desenvolvimento urbano e regional do País, não foram oferecidas emendas.

É o Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A elaboração de leis com conteúdo dotado de generalidade e abstração, para regular as mais diversas situações e fatos, nem sempre consegue prever todas as nuances e detalhes que podem ocorrer em virtude de sua aplicação. Esses vão sendo captados com a prática, por meio da aplicação legal e da constatação da necessidade de modificações e aperfeiçoamentos.

Daí decorre uma das grandes atribuições dos parlamentares desta Casa. A atribuição de estar atento à realidade para fazer frente, com maestria, às necessidades e demandas da sociedade. Demandas essas que envolvem, por evidente, o aperfeiçoamento das leis federais. O PL nº 5.638/2016 é feliz exemplo do exercício dessa atribuição.

O Deputado autor, de forma perspicaz, observou o crescimento do que se pode chamar de “mercado de potencial construtivo”. Trata-se de mercado em que a iniciativa privada propõe a compra do direito de construir, atribuído a proprietários de imóveis tombados ou localizados em áreas de preservação ambiental, para ser exercido em local diverso. O objetivo do setor privado com essa oferta é, em geral, buscar novos espaços para a implantação de empreendimentos. Em outras palavras, a iniciativa privada tem observado no instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC) nova oportunidade de expansão de negócios e de empreendimentos.

Esse crescimento chamou a atenção para o risco de que a TDC, prevista para viabilizar a preservação ambiental e de áreas de importante valor histórico e cultural, termine por originar mais degradação. Isso porque a utilização adequada do instrumento já traz como efeito colateral o aumento do adensamento urbano e a perda de áreas verdes para novas construções. Se mal aplicado, o instrumento pode favorecer aumento significativo da degradação ambiental. Seria o caso de imóvel que, mesmo destinado a preservação ambiental, encontra-se degradado e possibilita a ocupação e urbanização de espaços livres por meio da TDC.

Assim, a simples modificação que o PL nº 5.638/2016 propõe realizar no Estatuto da Cidade tende a evitar essas distorções, fortalecendo o instrumento da Transferência do Direito de Construir com preservação da função social da propriedade e, por evidente, das cidades.

Por todos os motivos aqui expostos, sou pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 5.638, de 2016.

Sala da Comissão, em 31 de agosto de 2016.

Deputado ANGELIM
Relator