

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.954 DE 2016

Altera a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, para dispor sobre contrapartidas a serem prestadas pelo beneficiário de outorga onerosa do direito de construir e de outorga onerosa pela alteração do uso do solo.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 2º do Projeto de Lei nº 5.954/2016, a seguinte redação:

Art. 2º - A Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescida do artigo 31-A :

Art. 31-A. Para construções ou parcelamentos do solo urbano, lei municipal específica poderá fixar, como a contrapartida a que se refere o “caput” dos artigos 28 e 29, o pagamento em dinheiro, ou uma das hipóteses abaixo:

- I – instalação de coberturas vegetadas (telhados verdes);
- II – instalação de reservatórios para reaproveitamento de águas pluviais;
- III – incorporação de sistema de geração fotovoltaica de energia elétrica;
- IV – outra tecnologia ou solução construtiva não convencional que atue na preservação ambiental e uso racional dos recursos naturais.” (NR)..

JUSTIFICATIVA

Inicialmente, cumpre dizer que o fundamento do direito de construir está no direito de propriedade, previsto nos artigos 5º, inciso XXII e 170, inciso II, ambos da Constituição Federal.

A livre disposição dos bens à vontade de seu proprietário é um dos principais elementos constitutivos da propriedade, pois o direito de usar, gozar, dispor e reaver a coisa do poder de quem injustamente a possua ou detenha são, para a propriedade, atributos essenciais e, qualquer supressão a desvirtua por completo.

A propriedade pode ser construída de acordo com a vontade do proprietário, todavia, devem ser observados os parâmetros da legislação municipal, o que pode impossibilitá-lo de construir à determinada altura, de forma a atender as normas do plano diretor.

Tem-se, assim, que o proprietário tem o direito de edificar em sua propriedade sem pagar nenhuma contraprestação ao poder público municipal. No entanto, acima do coeficiente de aproveitamento básico, será necessário o proprietário pagar a fim de que possa ter o direito de construir,

respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo, convencionado em lei específica.

A partir desta premissa, temos que a compensação financeira pelo ônus causado em decorrência do adensamento populacional, pode ser feita, também, em pagamento em dinheiro, além das hipóteses previstas neste Projeto.

Vale salientar que esta compensação (pagamento em dinheiro) deve ser revertida especificamente nos fins previstos nos incisos I ao IX, do artigo 26, do Estatuto da Cidade, ou seja, regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Assim, esta emenda tem por objetivo apenas tornar clara a possibilidade de a lei municipal fixar como contrapartida o pagamento em dinheiro, pois, da forma como está escrito, podem surgir interpretações no sentido de que a contraprestação deva ser feita apenas mediante a instalação de telhados verdes ou instalação de reservatórios para reaproveitamento de águas pluviais ou incorporação de sistema de geração fotovoltaica de energia elétrica ou outra tecnologia ou solução construtiva não convencional que atue na preservação ambiental e uso racional dos recursos naturais.

Por isso, contamos com o apoio do nobre relator e demais pares em torno da presente proposta.

Sala da Comissão, de setembro de 2016.

Júlio Delgado
Deputado Federal – PSB/MG