



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.638-A, 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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. ANGELIM).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

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.

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

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.

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 21 de junho de 2016.

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem

preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção XI Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 5.638/2016, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Angelim.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jaime Martins - Presidente, João Paulo Papa - Vice-Presidente, Caetano, Dâmina Pereira, Flaviano Melo, Leopoldo Meyer, Marcos Abrão, Miguel Haddad, Moema Gramacho, Angelim, Hildo Rocha, José Rocha, Julio Lopes, Mauro Mariani, Nilto Tatto, Silvio Torres, Tenente Lúcio e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 25 de outubro de 2016.

Deputado JAIME MARTINS

Presidente

FIM DO DOCUMENTO
