



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.424-A, DE 2004

(Do Sr. Moreira Franco)

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que "regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências", para dispor sobre o Estudo de Impacto Ambiental; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. GUSTAVO FRUET).

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
- substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os incisos IV e V do art. 37 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 37.
 “
 “IV – valorização ou desvalorização imobiliária do entorno; (NR)
 “V – geração de tráfego, demanda por transporte público e perspectivas de duplicação ou alargamento de vias de acesso; (NR)
 “”

Art. 2º O art. 37 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

“Art. 37.
 “
 “§ 2º É obrigatória a realização de reuniões de audiência pública com a participação do Poder Executivo municipal e da população interessada nos processos de avaliação do EIV, para implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população. (AC)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O Estatuto da Cidade trouxe, entre suas muitas inovações, um instrumento da maior importância para a garantia da manutenção da qualidade do ambiente urbano. Trata-se do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deverá ser executado para identificar os efeitos positivos e negativos de um determinado empreendimento ou atividade no que respeita à população residente na área de instalação do referido empreendimento ou atividade. Lei municipal deverá definir quais os empreendimentos ou atividades estarão sujeitos ao EIV para obtenção de licença ou autorização para construção, ampliação ou funcionamento, maneira que o legislador federal encontrou para salvaguardar as diferenças existentes entre os milhares de municípios brasileiros. Além disso, deve-se dar publicidade aos documentos do EIV, de forma a que todos os interessados possam consultá-los. Está previsto, ainda, que a exigência de elaboração do EIV não exime da necessidade de elaboração e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), que venha a ser requerido nos termos da legislação específica.

Não obstante, entendemos que o texto em vigor ainda pode ser aperfeiçoado.

Em primeiro lugar, na lista dos aspectos mínimos que deverão ser analisados, consta a geração de tráfego e a demanda por transporte público, mas não consta a avaliação das perspectivas de duplicação ou alargamento de vias de acesso, que é um ponto intrinsecamente relacionado aos outros dois mencionados. A análise desse aspecto é importante porque a necessidade de obras no sistema viário pressiona o orçamento público, demandando um investimento de recursos que pertencem a toda a comunidade, sem mencionar os impactos sociais decorrentes de eventuais desapropriações necessárias às obras.

Ainda entre os aspectos mínimos a serem analisados, consta do texto em vigor a questão da valorização imobiliária das propriedades situadas nas proximidades do empreendimento ou atividade que venha a ser objeto de EIV. Entendemos que é importante deixar explícita a necessidade de avaliação, também, de uma eventual desvalorização imobiliária decorrente da implantação do referido empreendimento ou atividade.

Finalmente, embora o Estatuto da Cidade tenha previsto a necessidade de dar publicidade aos documentos do EIV, não mencionou a realização de audiências públicas. Essas reuniões, previstas nos casos de EIA, são, ao nosso ver, a maneira mais eficiente de permitir que todos os interessados tomem conhecimento do que está sendo discutido. Ademais, sua previsão no corpo da norma legal é plenamente coerente com a diretriz da gestão democrática da cidade, consagrada no inciso II do art. 2º do próprio Estatuto da Cidade.

Considerando que as mudanças propostas melhoram significativamente a eficácia do Estudo de Impacto de Vizinhança, esperamos contar com o apoio de todos para sua rápida aprovação.

Sala das Sessões, em 28 de abril de 2004.

Deputado **MOREIRA FRANCO**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 10.257, DE 10 DE OUTUBRO DE 2001

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

**CAPÍTULO I
DIRETRIZES GERAIS**

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção XII Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 3.424, de 2004, visa a alterar a Lei nº 10.257/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, conhecida como Estatuto da Cidade. O PL tem por fim modificar especificamente o art. 37 da referida lei, o qual trata do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Os incisos do art. 37 indicam as questões mínimas a serem contempladas no EIV, entre as quais a “valorização imobiliária” (inciso IV) e a “geração de tráfego e demanda por transporte público” (inciso V). De acordo com a nova redação proposta pelo Projeto de Lei em epígrafe, o inciso IV passará a tratar de “valorização e desvalorização imobiliária do entorno”, ao passo que o inciso V incluirá, além das questões já citadas, as “perspectivas de duplicação ou alargamento de vias de acesso”.

Além disso, a proposição visa a acrescentar parágrafo no art. 37, tornando obrigatória a realização de audiência pública no processo de avaliação do EIV, no caso de empreendimentos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto e a segurança da população.

O autor justifica o Projeto de Lei argumentando que o EIV foi uma importante inovação trazida pelo Estatuto da Cidade, com vistas à garantia de manutenção da qualidade do ambiente urbano, mas pode, ainda, ser aperfeiçoado, incorporando-se os itens propostos entre aqueles a serem objeto de análise do EIV. Ressalta o autor que a duplicação ou o alargamento das vias de acesso têm impactos orçamentários e sociais, pois implicam obras no sistema viário e, eventualmente desapropriações. Argumenta, ainda, que, no lugar da valorização, pode ocorrer a desvalorização imobiliária decorrente da implantação do empreendimento. Por fim, acrescenta que a audiência pública, embora não prevista no Estatuto da Cidade para análise de EIV, permite que todos os interessados participem dos debates sobre o empreendimento e está de acordo com a diretriz de gestão democrática da cidade, expressa no próprio Estatuto.

De acordo com o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pela Resolução nº 20, de 2004, cumpre a esta Comissão pronunciar-se quanto ao mérito das proposições que tratam de “política e desenvolvimento urbano” (art. 32, VII, a).

Encaminhado a esta Comissão, o PL não recebeu emendas, no prazo regimental.

II - VOTO DO RELATOR

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto no Estatuto da Cidade, tem por fim a previsão de impactos provocados pela implantação de grandes empreendimentos nas cidades. Assim como o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), previsto na legislação como instrumento prévio de análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento sobre o meio ambiente, com vistas ao licenciamento ambiental, o EIV visa a antecipar os efeitos do projeto na cidade, antes de sua execução e da emissão de licenças, autorizações de construção, de ampliação ou de funcionamento a cargo do Poder Público municipal. Desse modo, possibilita às autoridades públicas exigir o cumprimento de medidas preventivas e corretivas, capazes de evitar ou minimizar malefícios e maximizar benefícios do projeto.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), nos incisos do art. 37, indica as questões mínimas a serem abordadas no Estudo, quais sejam: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Cada uma dessas questões aborda uma variedade de itens a serem analisados no Estudo. Os incisos do art. 37 são genéricos e não pretendem ser exaustivos, mas tão-somente apontar os temas mínimos a serem avaliados.

Assim, para cada item apontado, dever-se-á apresentar, no âmbito do EIV, todos os efeitos esperados sobre a cidade. Não é preciso que cada inciso da Lei detalhe os possíveis efeitos positivos e negativos de cada matéria, porque essa abordagem faz parte da própria natureza do EIV. Para o tema “valorização imobiliária”, por exemplo, o EIV deverá descrever todas as consequências do projeto, avaliando se tais consequências serão positivas (valorização propriamente dita) ou negativas (desvalorização imobiliária).

Do mesmo modo, em relação ao tráfego, o EIV deverá mostrar todos os efeitos do empreendimento e as medidas necessárias para que os problemas sejam contornados, quando houver essa possibilidade. A duplicação ou alargamento de vias de acesso é uma das alternativas a serem analisadas. Não faz parte dos objetivos da lei esgotar as alternativas a serem examinadas pelo Estudo.

Por essas razões, consideramos que as preocupações do nobre Deputado Moreira Franco, em relação ao tráfego e à desvalorização de imóveis, já estão contempladas na Lei nº 10.257/2001.

Já o art. 2º da proposição visa a tornar obrigatória a realização de audiência pública no processo de avaliação do EIV. Essa previsão já existe na legislação ambiental, no caso de Estudo de Impacto Ambiental, e tem por fim

democratizar o processo decisório, na instalação de empreendimentos potencialmente poluidores. A mesma previsão pode ser feita em relação à análise do EIV, para que toda a população interessada e potencialmente afetada possa participar e influenciar na decisão de implantação ou não do projeto.

Ressalte-se que as audiências públicas já estão previstas no próprio Estatuto da Cidade, como um dos instrumentos de gestão democrática da cidade. Determina essa Lei que:

“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

[...]

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

[...]

II – debates, audiências e consultas públicas;

[...]” (grifo nosso).

Interessante é observar, entretanto, que o Estatuto não obriga a realização de audiência pública no processo de análise do EIV, embora o tenha previsto no caso de elaboração dos planos diretores (art. 40, § 1º, I), assim como do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual (art. 44). Verifica-se, também, que o Estatuto prevê, no art. 37, parágrafo único, que os documentos do EIV serão tornados públicos para consulta de qualquer interessado, sem garantir a esses interessados a participação nos debates sobre tais documentos.

Portanto, consideramos oportuna a proposta de estender a obrigatoriedade de realização de audiência pública para o Estudo de Impacto de Vizinhaça. Entendemos, porém, ser necessário garantir que a audiência seja realizada previamente à aprovação do Estudo e emissão de licenças e autorizações, o que não está explicitado na proposição.

Por fim, o PL merece reparos, ainda, em sua ementa, que se refere a “Estudo de Impacto Ambiental” e não ao “Estudo de Impacto de Vizinhaça”, esta sim, matéria objeto de alteração no âmbito do Estatuto da Cidade.

Em vista do exposto, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.424, de 2004, no âmbito desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado **GUSTAVO FRUET**
Relator

SUBSTITUTIVO DO RELATOR AO PROJETO DE LEI Nº 3.424, DE 2004

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, para dispor sobre realização de audiência pública prévia ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 37 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, ficando o parágrafo único renumerado como § 1º:

“Art. 37.

§ 2º É obrigatória a realização de audiência pública para discussão do Estudo de Impacto de Vizinhança, previamente à sua aprovação.”

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

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado **GUSTAVO FRUET**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 3.424/2004, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Gustavo Fruet.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Julio Lopes - Presidente, Fábio Souto (1º Vice-Presidente, no exercício da Presidência), Colbert Martins e Jaime Martins - Vice-Presidentes, Alexandre Santos, Barbosa Neto, Custódio Mattos, Elimar Máximo Damasceno, Inácio Arruda, Jackson Barreto, João Magno, Marinha Raupp, Pedro Fernandes, Zezéu Ribeiro, Gustavo Fruet e Roberto Gouveia.

Sala da Comissão, em 8 de junho de 2005.

Deputado **FÁBIO SOUTO**
1º Vice-Presidente, no exercício da Presidência

FIM DO DOCUMENTO
