

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 5.892, DE 2005

*Torna obrigatória a construção de escolas de ensino pré-escolar, de ensino fundamental e de praças de esportes, em conjuntos habitacionais com mais de 400 (quatrocentas) unidades, financiadas pelos programas habitacionais do Governo Federal.*

Autor: Deputado **João Mendes de Jesus**

Relator: Deputado **Vitorassi**

#### **I - Relatório**

A proposição em apreço torna obrigatória a construção de escolas públicas de ensino pré-escolar e fundamental e de praças de esportes, em conjuntos habitacionais com mais de 400 (quatrocentas) unidades residenciais. Para garantir o cumprimento da medida, o texto estabelece que os financiamentos públicos não poderão ser aprovados pelo agente financiador sem que conste do projeto os referidos equipamentos. Em sua justificação, o Autor argumenta que, em muitos conjuntos habitacionais construídos para a população de baixa renda, não existem os equipamentos mínimos de educação e lazer, fazendo com que as crianças tenham que percorrer grandes distâncias para estudar. A proposta em tela, segundo o Autor, viabilizaria a construção de escolas públicas, obrigando o Estado a atender adequadamente a demanda por educação.

Depois do exame neste órgão técnico, a proposição ainda deverá ser analisada pelas Comissões de Educação e Cultura, de Finanças e Tributação, e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas nesta Comissão.

É o nosso relatório.

## **II – Voto do Relator**

A necessidade de se prover moradia a preços acessíveis para a população de baixa renda faz com que, muitas vezes, conjuntos habitacionais sejam construídos na periferia dos centros urbanos, onde os terrenos são mais baratos. Via de regra, essa solução resulta em algumas dificuldades, como a distância entre residência e local de trabalho e a precariedade dos serviços urbanos disponíveis, fazendo com que os moradores desses conjuntos sofram com a carência de linhas de transporte coletivo, de escolas e de postos de saúde, entre outros.

O Autor da proposição em exame entende que, de todas as carências, aquela relacionada à pré-escola e ao ensino fundamental é a mais perniciosa e, na tentativa de oferecer uma solução para esse problema, está obrigando a construção desses equipamentos em conjuntos habitacionais com mais de 400 unidades. Obriga, também, a construção de praças de esporte, como forma de garantir à população uma opção saudável de lazer.

Não obstante considerarmos relevante a preocupação do nobre Autor, temos razões para crer que a obrigatoriedade proposta não é a melhor saída para o problema.

Em primeiro lugar deve-se ter em mente a soberania do Município para tratar de temas relacionados ao ordenamento territorial urbano (art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal), bem como para executar a política de desenvolvimento urbano, que tem no plano diretor seu instrumento básico (Constituição Federal, art. 182, *caput* e § 1º). Ainda que os aspectos constitucionais da matéria não sejam de competência desta Comissão, é importante salientar que essa distribuição de competências promovida pela Carta Magna incide sobre o mérito da questão. Mas, afinal, por que seria o Município o ente mais indicado para assumir as atribuições acima descritas, em relação ao desenvolvimento urbano?

Certamente porque apenas no nível local poderão ser equacionadas as especificidades de cada caso. Não é difícil imaginar, por exemplo, que uma medida que seja adequada para grandes metrópoles, como São Paulo ou Rio de Janeiro, não irá funcionar a contento se aplicada em cidades de porte médio e, muito menos, em pequenas localidades. Somente o planejamento urbano local, seja por intermédio do plano diretor, seja por meio da legislação urbanística de uso e ocupação do solo, pode determinar as diretrizes para a localização dos equipamentos urbanos.

Assim, ao aprovar a construção de um conjunto habitacional, o Poder Público local tem condições de apontar quais os equipamentos necessários, levando em consideração aspectos como a demanda esperada e os equipamentos já disponíveis na mesma zona urbana. Tome-se como exemplo um conjunto composto de dois blocos verticais, totalizando 400 apartamentos, situado num bairro que disponha de infraestrutura completa. Seria necessário obrigar a construção de uma escola? Como fazer isso, se o terreno a ser utilizado para o conjunto for insuficiente para a construção da escola?

Note-se, ademais, que a obrigatoriedade proposta, em vez de ser uma solução, poderia vir a se tornar um problema. Isso porque os recursos disponíveis, já insuficientes para atender à demanda existente, teriam que ser utilizados para a construção dos equipamentos, resultando em um número menor de unidades habitacionais. Ademais, deve-se ter em mente que boa parte dos financiamentos utilizam recursos de fontes onerosas, como o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que exigem retorno do investimento. Assim, o montante utilizado para a construção dos equipamentos que se pretende exigir vai, fatalmente, ser incluído nas parcelas que serão pagas pelos beneficiários dos empréstimos, o que encareceria sobremaneira as prestações.

Finalmente, mas não menos importante, devemos considerar que a construção de um prédio para a instalação de uma escola pública de ensino pré-escolar e fundamental não significa, infelizmente, que esse equipamento será efetivamente instalado. Seu funcionamento, em última instância, irá depender da capacidade do Poder Público local de prover os recursos humanos correspondentes.

Diante do exposto, não nos parece que o ato de obrigar, indiscriminadamente, a construção de escolas públicas de ensino pré-escolar e

fundamental e de praças de esportes, em conjuntos habitacionais com mais de 400 (quatrocentas) unidades residenciais seja uma medida eficaz para garantir o acesso das crianças à educação, como pretende o Autor. A necessidade e a viabilidade de construção desses equipamentos deve ser estudada no âmbito de cada projeto, à luz das diretrizes do plano diretor local.

Cabe mencionar, a propósito, a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, originária de um projeto de iniciativa popular, que, entre outras disposições, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o seu Conselho Gestor. Esse Conselho, composto de forma paritária pelo Poder Público e por representantes da sociedade civil, vai direcionar as aplicações do Fundo, que tem por objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), destinados a implementar políticas habitacionais para a população de baixa renda. Parece, portanto, ser ele o fórum mais adequado para definir, caso a caso, os equipamentos urbanos que deverão ser incluídos no projeto, quando da construção de conjuntos habitacionais financiados com recursos públicos.

Assim, somos pela **rejeição** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 5.892, de 2005.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2006.

Deputado **Vitorassi**  
Relator