

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI N.º 2.179, DE 1999

Prevê a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como requisitos prévios para a implantação de estabelecimentos comerciais de grande porte em áreas urbanas.

Autor: Deputado Arnaldo Faria de Sá

Relator: Deputado Jurandil Juarez

I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe, de iniciativa do ilustre Deputado Arnaldo Faria de Sá, tem por objetivo tornar obrigatórias a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV previamente à implantação de estabelecimentos comerciais, atacadistas ou varejistas, de grande porte em áreas urbanas.

O projeto define como sendo de “grande porte” os estabelecimentos que ocupem área construída superior a mil metros quadrados, em uma ou mais edificações situadas em um mesmo lote ou em lotes contíguos.

O EIV aqui definido deverá conter análises que permitam mensurar e qualificar não apenas a questão urbanística, como previsto no Estatuto da Cidade, mas, também, o impacto socioeconômico potencialmente associado à implantação do estabelecimento comercial.

Inicialmente, a proposição foi apreciada pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, que votou por sua aprovação nos termos do substitutivo apresentado pelo nobre Deputado Gustavo Fruet, a quem coube a relatoria da matéria.

Esgotado o prazo regimental próprio, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Recentemente o Governo Federal sancionou a Lei n.º 10.257/2001, também chamada Estatuto da Cidade, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social regulando o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Aquele Estatuto prevê, em seu art. 36, que a 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.

Entretanto, essa regulamentação demandará muito tempo da maioria dos municípios brasileiros e, até que ela ocorra, muitas atividades poderão estar sendo instaladas de forma desordenada, contribuindo para aumentar, ainda mais, o caos que já predomina em muitas cidades brasileiras.

Por essa razão o projeto de lei sob análise assume grande importância e sua discussão, como bem o demonstrou a audiência pública realizada nesta Comissão sobre o assunto, além de oportuna, com a aprovação do Estatuto da Cidade, passa a adquirir caráter prioritário.

A intenção do autor, ilustre Deputado Arnaldo Faria de Sá, é organizar, através da obrigatoriedade de execução e aprovação do EIV, a implantação de grandes empreendimentos comerciais, que, seguramente, criam demandas as quais, muitas vezes, superam a capacidade da infra-estrutura de nossos centros urbanos, impactando de forma negativa a qualidade de vida dos cidadãos.

Assim, a presente iniciativa preencheria uma lacuna que, até que as prefeituras regulamentassem o Estatuto da Cidade, poderia causar sérios danos à malha urbana brasileira.

Entretanto, não há como negar que a matéria é um tanto polêmica e deve ser analisada com muito cuidado em função, principalmente, das diferenças existentes entre os municípios no que diz respeito a tamanho, costumes, necessidades, etc.

Por isso, essa seria, de fato, uma matéria cuja regulamentação deveria ocorrer, idealmente, em nível municipal, como originalmente previsto no Estatuto da Cidade.

Entendemos, S.M.J., que a solução ideal é preencher a lacuna existente, mas apenas até o momento em que cada município, através de sua Câmara Municipal, manifeste-se sobre a matéria. Sendo aprovada, em qualquer município, legislação local sobre o assunto, a presente lei permaneceria vigendo apenas para os demais.

Visando emprestar ao projeto esse caráter transitório que, no fundo, preserva a competência municipal de normatizar a matéria, oferecemos um substitutivo que introduz, também, algumas mudanças de forma. A principal delas é a alteração do conteúdo mínimo do EIV através de modificação proposta ao artigo 37 do Estatuto da Cidade.

Com isso, além de fazer com que o EIV na sua forma mais completa agora proposta passe a ser aplicado pelas administrações municipais em todos os projetos de sua alçada, atendemos as prescrições da Lei Complementar n.º 95, de 1998, que dispõe sobre a boa técnica legislativa.

Ante o exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei n.º 2.179, de 1999, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado Jurandil Juarez
Relator

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N.º 2.179, DE 1999

Prevê a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como requisitos prévios para a implantação de estabelecimentos comerciais de grande porte em áreas urbanas.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - A presente lei tem por objetivo regulamentar a implantação ou ampliação de estabelecimentos comerciais de grande porte em áreas urbanas, servindo como instrumento de suporte para o desenvolvimento urbano racional, respeitados os princípios constitucionais do livre comércio e da livre concorrência.

Art. 2º - A implantação ou ampliação de estabelecimentos comerciais de grande porte em áreas urbanas observará os requisitos estabelecidos por esta lei, sem prejuízo das demais exigências impostas por legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 3º - A implantação ou ampliação de estabelecimentos comerciais de grande porte em área urbana dependerá, para a obtenção de licenças ou autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal, da elaboração e da aprovação prévias do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto nos arts. 36 a 38 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º - Considera-se estabelecimento comercial de grande porte, para os efeitos desta lei, qualquer estabelecimento atacadista ou varejista que:

- a- situado em municípios de até 200 mil habitantes possua superfície de venda acima de 1000 m² (mil metros quadrados), distribuída em uma ou mais unidades, sobre um ou mais lotes, desde que contíguos;
- b- situado em municípios de mais de 200 mil e até 500 mil habitantes possua superfície de venda acima de 2000 m² (dois mil metros quadrados), distribuída em uma ou mais unidades, sobre um ou mais lotes, desde que contíguos; e
- c- situado em municípios de mais de 500 mil habitantes, ou em municípios de qualquer tamanho que componham regiões metropolitanas com mais de 500 mil habitantes, possua área de venda acima de 5000 m² (cinco mil metros quadrados), distribuída em uma ou mais unidades, sobre um ou mais lotes, desde que contíguos;

§ 2º - Somente poderá ser implantado ou ampliado o estabelecimento caracterizado na conclusão do EIV como viável, sob os aspectos socioeconômico e urbanístico.

§ 3º - Considera-se viável, para os efeitos desta lei, o estabelecimento cujos efeitos positivos associados à sua implantação ou ampliação superem os negativos.

§ 4º - nos casos de ampliação, as superfícies de vendas previstas no § 1º deste artigo deverão computar não apenas a área existente, como também a que vier a ser adicionada ao estabelecimento como resultado da obra planejada.

Art. 4º - O art. 37 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 37 O EIV será elaborado de forma a mensurar e qualificar o impacto socioeconômico e urbanístico potencialmente associado à implantação de estabelecimento comercial de grande porte.

§ 1º - A análise dos efeitos socioeconômicos considerará os seguintes fatores:

I - defesa do consumidor;

II - estrutura comercial;

III - emprego e renda; e

IV - relações sociais entre os membros da comunidade.

§ 2º - A análise dos efeitos urbanísticos considerará os seguintes fatores:

I - adensamento populacional;

II - quantificação dos 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.

§ 3º - Observando o disposto nos §§ 1º e 2º, o EIV conterá:

I - a definição dos limites geográficos da área a ser direta ou indiretamente afetada pelo estabelecimento comercial;

II - o diagnóstico da área de influência do estabelecimento comercial, de modo a caracterizar a situação antes da sua implantação;

III - a identificação dos efeitos positivos e negativos, associados à implantação do estabelecimento comercial, e sua avaliação sistemática;

IV - a identificação dos planos e programas governamentais existentes, propostos ou em implantação na área de influência do estabelecimento comercial e sua compatibilidade com este;

V - a proposição de medidas compensatórias dos efeitos negativos associados ao estabelecimento comercial, explicitando seus custos estimados e os responsáveis pela implementação das mesmas;

VI - a conclusão sobre a viabilidade do estabelecimento comercial sob os aspectos socioeconômico e urbanístico.

§ 4º - O custo das medidas compensatórias mencionadas no inciso V, do parágrafo terceiro não poderá exceder o limite máximo de 4 % do valor do investimento , considerado o valor de aquisição do terreno, projeto e obras civis.

§ 5º - O Poder Público deverá apresentar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a sua conclusão definitiva acerca do EIV oferecido pelo interessado.

§ 6º - Na hipótese de o Poder Público concluir pelo indeferimento do EIV, o interessado poderá apresentar recurso administrativo a ser analisado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º - Aprovado o EIV, as medidas compensatórias por ele previstas serão obrigatoriamente implementadas, sob a pena de cassação das licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal.

§ 8º - No processo de elaboração do EIV facultar-se-á a realização de audiência da comunidade afetada pelo estabelecimento comercial, bem como das organizações representativas dos empregados e empregadores no setor do comércio.

§ 9º - Dar-se-á ampla publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Executivo Municipal, respeitado o caráter confidencial dos documentos considerados estratégicos e/ou sigilosos pela empresa interessada. (NR)”

Art. 5º - São nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo municipal expedidas sem que tenham sido observados os requisitos previstos nesta Lei.

Art. 6º – A presente Lei não se aplica:

- a- a municípios que, através de legislação própria, já tenham regulamentado o Estatuto da Cidade no que diz respeito à implantação de estabelecimentos comerciais de grande porte; e
- b- a municípios que venham a enquadrar-se na condição prevista na alínea anterior.

Art. 7º - Lei municipal poderá estender a obrigação de elaboração e aprovação do EIV para a implantação em área urbana de empreendimentos ou atividades não abrangidas por esta Lei.

Art. 8º - Para efeitos desta Lei, o Distrito Federal equipara-se a Município.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor em 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado Jurandil Juarez
Relator