



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura do Município de São Paulo

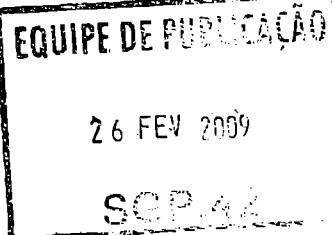
Folha nº 01 do proc.

Nº 01 de 27 de 2009

Adelina Cibeira - 1ª. Parlamentar

São Paulo, 26 de fevereiro de 2009

Ofício A. J. L. nº 74/09



Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo, bem como autoriza o Executivo a aplicá-la nas áreas do Projeto Nova Luz.

A concessão urbanística constitui instituto inovador no Direito Brasileiro, ensejando, para melhor compreensão de sua importância, as considerações a seguir tecidas.

O modelo de implantação de infra-estruturas baseado na concessão de serviços públicos à iniciativa privada, por vezes associada à concessão de obras a serem exploradas por concessionários, tem desempenhado, há décadas, um papel de grande importância para o desenvolvimento nacional.

Em geral, as concessões importam, basicamente, na especificação dos serviços públicos e obras a serem realizados com exclusividade pelo particular, durante certo prazo, com garantias mínimas de remuneração dos investimentos, e, frequentemente, com reversão do patrimônio, ao término do contrato, ao poder concedente.

Durante muito tempo, as concessões foram praticadas com escassa legislação, apoiando-se basicamente nos contratos de concessão. Com o artigo 175 da Constituição de 1988 e sua regulamentação por meio da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, as concessões de obras e serviços públicos ganharam outro desenvolvimento, tornando-se importante mecanismo para o desempenho de atividades estatais, por meio da conjugação de esforços com empresas privadas, sem a necessidade de grandes investimentos imediatos por parte do Poder Público.

A forma de remuneração vem seguindo a tradição brasileira, de modo que o regime jurídico das concessões prevê o pagamento de tarifa



pelos usuários, por meio da qual o concessionário é remunerado. No entanto, a lei federal de concessões também admite "a possibilidade de outras fontes provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, com vistas a favorecer a modicidade das tarifas" (art. 11).

No Estado de São Paulo, essa forma de obtenção de recursos já ocorreu anteriormente, quando alguns concessionários acoplaram às suas atividades principais, previstas na concessão, outros objetos, que hoje seriam denominados "projetos associados". Foi o caso da Companhia Paulista de Estradas de Ferro, que constituiu a CAIC – Companhia de Agricultura, Imigração e Colonização para explorar terras ao longo de suas vias férreas. O mesmo ocorreu com a Companhia Light, que comprava as áreas onde implantava as linhas de bondes, e as loteava, valorizadas, por meio da Companhia City.

Vale mencionar, outrossim, outros diplomas normativos contemporâneos incorporados à legislação pátria, como as leis de parceria público-privada (Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004) e de operações urbanas, previstas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), voltadas para melhor cooperação entre as iniciativas públicas e privadas, visando à solução dos entraves à prosperidade nacional.

Conjugando todas essas normas e seus propósitos, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002) trouxe em seu artigo 239 o instituto da concessão urbanística, conceito que o presente projeto de lei busca desenvolver e operacionalizar.

A concessão urbanística é um novo instrumento de desenvolvimento urbano, por meio do qual a Municipalidade concede à iniciativa privada um projeto de requalificação urbana, que pode incluir obras relativas à modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, dos logradouros públicos e das edificações. Esse projeto urbanístico é financiado, no todo ou em parte, pela exploração econômica dos bens situados no perímetro da concessão, mediante a comercialização de empreendimentos imobiliários previstos pelo projeto de intervenção. Para tanto, compete ao Poder Público definir o projeto urbanístico e efetuar o seu licenciamento perante os órgãos competentes, declarando a utilidade pública das áreas a serem desapropriadas. Cabe ao concessionário efetuar as desapropriações nas áreas que deverão ser utilizadas para as obras e os empreendimentos imobiliários sujeitos a exploração econômica.

Com a concessão urbanística, o Poder Público poderá beneficiar-se da valorização proporcionada pela implantação das obras e serviços pelo concessionário. Conforme o projeto, pode ser previsto o pagamento de outorga pelo



Folha nº 03 do proc.³
Nº 01-87-09

Adelina Ciccone - Ass. Parlamentar

concessionário (concessão comum) ou, caso a exploração econômica não seja suficiente para financiar as obras, haver pagamento pela Municipalidade (concessão patrocinada). De qualquer forma, a outorga da concessão será feita de forma transparente, mediante licitação, seguindo todas as normas aplicáveis, de forma a garantir a melhor contratação para a Municipalidade.

Devidamente regulamentada, a concessão urbanística será um grande instrumento para que as obras e serviços públicos sejam viabilizados, sem a necessidade de grandes investimentos por parte da Municipalidade. Por meio dela, áreas degradadas da cidade poderão ser transformadas, ganhando equipamentos públicos, sociais e de infra-estrutura urbana, inclusive transporte coletivo e áreas verdes. Como o novo instituto não deflui automaticamente da conjugação do Plano Diretor e da lei federal de concessões, é necessária uma lei geral sobre a matéria, a desdobrar-se em leis específicas para cada concessão urbanística.

No mesmo projeto de lei, é solicitada autorização dessa Egrégia Câmara para a aplicação do instituto da concessão urbanística no perímetro conhecido como Nova Luz, cuja revitalização entra em sua última e definitiva fase. Nessa fase, não serão necessárias somente obras públicas, mas também projetos privados que mudem o perfil do local, atraindo novos empreendimentos e atividades.

Por todo o exposto, restando justificadas as razões que amparam a medida e demonstram o relevante interesse público de que se reveste, submeto o presente projeto de lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


GILBERTO KASSAB
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO CARLOS RODRIGUES

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

 Concessão Urbanística OF