

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, SOBRE **O PROJETO DE LEI Nº 0087/2009.**

DO PROJETO - TÍTULO I

O Projeto de Lei nº 87/2009, do Executivo, em seu Título I propõe a regulamentação do instrumento urbanístico previsto no art. 239 do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei n. 13.430/2002), estabelecendo os procedimentos a serem observados na efetivação de tais concessões, de forma a garantir, de fato, que as transformações urbanísticas ocorram em benefício da cidade e de seus habitantes.

Apropriadamente, o projeto de lei caracteriza a concessão urbanística como um instrumento de intervenção urbana estrutural, que somente pode ser proposto em áreas já identificadas no PDE para o atendimento de objetivos e diretrizes do planejamento urbano. Além disso, a proposta legislativa em exame dá o devido destaque ao projeto urbanístico, ponto central para que a Municipalidade possa liderar, de forma indutora, a transformação de determinados trechos da Cidade, especialmente as áreas degradadas e as áreas centrais dotadas de infraestrutura que estão subutilizadas.

O objeto da concessão é a delegação, a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas, da execução de obras urbanísticas de interesse público, segundo o referido projeto urbanístico. Para tanto, o projeto de lei estabelece a possibilidade de que o projeto urbanístico preveja, por exemplo, investimentos no sistema de transporte público, no sistema viário, em novos parques e áreas verdes e em equipamentos institucionais, destinados à educação, cultura, saúde, esportes, lazer e outras finalidades sociais.

De forma a atingir os objetivos da ordenação urbana, em suas diversas perspectivas, o projeto de lei apresentado prescreve várias exigências de fundo, sem as quais a concessão urbanística não poderá prosperar. Entre tais exigências estão a realização de estudos de viabilidade, estudos de impacto ambiental ou de vizinhança, relatório dos estudos efetuados e das providências a serem executadas, demonstrativo quantitativo e qualitativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana objeto de concessão.

Sob o aspecto urbanístico, de forma pertinente, a proposta legislativa em exame exige do projeto urbanístico a observância das normas do PDE, bem como a definição das modificações no sistema viário, localização e definição da infra-estrutura urbana e dos equipamentos comunitários, localização e definição dos espaços públicos de uso comum e especial, definição dos parâmetros e diretrizes urbanísticos, ambientais e sociais e programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela intervenção urbana.

Todas essas propostas do projeto urbanístico estarão sujeitas à análise e deliberação, em caráter preferencial, por parte de todos os órgãos competentes do Poder Público, especialmente no que se refere à preservação do patrimônio cultural e histórico, parcelamento do solo, trânsito, preservação do meio ambiente e adequação dos parâmetros de uso e ocupação do solo. De forma a evitar questionamentos e futuras discussões, o projeto de lei estabelece, de forma bem ajustada, que as diretrizes em tais deliberações vincularão as análises posteriores dos órgãos municipais quanto aos pedidos de licenciamento de edificações, que deverão ser formulados pelo concessionário.

Sob o ponto de vista da publicidade e da participação popular, o projeto de lei também apresenta conteúdo apropriado. Assim é que se exige, para o projeto

urbanístico, a realização de audiências públicas, tanto na área central do Município quanto na área de cada uma das Subprefeituras em que será realizada a intervenção urbana, permitindo a interação dos diversos interessados, sejam eles proprietários, moradores, usuários permanentes ou investidores privados. Além disso, a proposta legislativa estabelece uma consulta pública a respeito do projeto de concessão urbanística, com informações a respeito das justificativas para a contratação, identificação do objeto, prazo de duração do contrato e seu valor estimado, minutas do edital e do contrato, prazo para acolhimento de sugestões e uma audiência pública ao final do prazo estipulado para discussão do projeto.

Na linha do que se encontra previsto no art. 239 do PDE, o projeto de lei regulamenta a forma de financiamento da concessão urbanística, de modo que o investimento do concessionário seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão. Assim, os investimentos urbanísticos serão viabilizados pela apropriação antecipada, por parte do Poder Público, da futura valorização das áreas transformadas, o que dispensa ou minimiza os investimentos do Poder Público, da futura valorização das áreas transformadas, o que dispensa ou minimiza os investimentos do Poder Público em infraestrutura para induzir a transformação das áreas. A propósito, o texto em análise possibilita também a utilização da concessão patrocinada, com o aporte de recursos públicos, segundo as necessidades do projeto urbanístico, oferecendo maior flexibilidade ao instrumento, com base na legislação federal (Lei n.º 11.079/04) e municipal (Lei n.º 14.517/07) aplicável às concessões em geral.

A efetiva transformação das áreas e a realização do projeto urbanístico pressupõem, de fato, a efetivação de desapropriações urbanísticas, fundamentadas na alínea “i” do art. 5º do Decreto-lei n.º 3.365/41 e no art. 44 da Lei Federal n.º 6766/79. Sob este aspecto, novamente, o projeto de lei está redigido com total acerto, prevendo-se que o Poder Público, como titular do poder de desapropriar, efetue a declaração de Utilidade Pública e de Interesse Social dos imóveis a serem objeto de desapropriação para a execução do projeto urbanístico específico mediante concessão urbanística, ao passo que o concessionário apenas promove a desapropriação, em caráter judicial ou amigável, pagando e negociando a respectiva indenização.

Em atendimento às necessidades de economicidade e isonomia entre os possíveis interessados, exige-se que a concessão seja feita mediante licitação, na modalidade concorrência, autorizada pelo Prefeito. As regras pertinentes às licitações e contratos seguem o modelo já desenvolvido e aperfeiçoado em nível federal, o que previne eventuais discussões a respeito do tema. Assim, por exemplo, são estabelecidas normas a respeito de: participação de empresas em consórcio, pré-qualificação dos licitantes, normas do edital, julgamento da licitação, cláusulas essenciais do contrato, prazo, solução de conflitos, deveres e responsabilidades do concessionário, deveres do concedente, fiscalização, intervenção e formas de extinção da concessão.

DO APRIMORAMENTO - TÍTULO I

Aprimorar os mecanismos de fiscalização e acompanhamento-cidadão para a concessão urbanística desde a idealização do projeto urbanístico, sua consulta pública, passando pela discussão em audiências públicas, seu certame licitatório, até sua final implantação, parece ser aos olhos do legislador medida acessória à propositura executiva obrigatória.

Não menos importante, para que se construa um projeto urbanístico consensuado é indispensável que o mesmo seja elaborado a priori da licitação a ser efetivada, de modo a que os interessados possam se manifestar de maneira efetiva, apresentando suas razões e preferências de forma a que esta concertação técnico-política produza um projeto que atenda especificamente aos objetivos definidos, de modo geral, no Plano Diretor.

Para isso, o Poder Executivo encomendará de profissionais capazes, de seus quadros ou externos, por concurso ou convite, um projeto básico, o qual definirá a destinação de cada parcela do território enquanto parcelamento, uso e ocupação do solo, inclusive dos espaços públicos e semipúblicos previstos, como ruas e praças, incluindo as tipologias urbanísticas e arquitetônicas de modo que mesmo um leigo venha compreender as ambiências urbanas dela resultantes e a viabilidade econômica financeira de sua realização.

As avaliações de impacto de vizinhança e ambientais serão concomitantemente desenvolvidas e apresentadas, e elaboradas tantas alternativas e variantes do projeto urbanístico até que se chegue a uma concertação final, coordenada pelo Poder Executivo, o qual será enviado para referendo do Poder Legislativo.

Obtido o referendo, será o Projeto Urbanístico licitado nos termos legais.

Esse procedimento participativo e democrático garantirá o sucesso do instrumento, que assim não poderá ser utilizado em benefício preferencial de quaisquer das partes, conferindo-lhe a representatividade e legitimidade que precisa ter para se transformar em uma das principais ferramentas à disposição do Poder Público na qualificação e requalificação do espaço urbano paulistano.

DO PROJETO - TITULO II

O projeto de lei traz, em seu Título II, as normas relativas à aplicação da concessão urbanística no perímetro do Projeto Nova Luz, definido na Lei n. 14.096/05. Sob este aspecto, deve-se frisar que essa concessão específica obedecerá a todas as normas aplicáveis às concessões em geral, de modo que deverão ser observadas todas as exigências urbanísticas e procedimentais acima referidas, especialmente no que se refere à participação popular, que necessariamente antecederão a especificação do projeto urbanístico e a abertura da licitação.

Ainda no que concerne ao Projeto Nova Luz, a proposta ora analisada prevê a possibilidade de aplicação, ao trecho da concessão, das regras da Operação Urbana Centro, que já se encontra em vigor. No âmbito dessa Operação, o Projeto Nova Luz constituirá um perímetro diferenciado, no qual poderá ser aplicado o novo instituto ora regulamentado, com grandes perspectivas em termos de requalificação urbana, observadas todas as demais normas urbanísticas pertinentes, inclusive em relação à Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) existente no local, cujas regras deverão ser observadas na elaboração do projeto urbanístico específico.

DO APRIMORAMENTO - TITULO II

A definição de diretrizes específicas para a construção do projeto urbanístico em questão parecer ao relator mecanismo fundamental para garantir a manutenção da atividade econômica relevante já instalada, promovendo-a, não substituindo-a. É imprescindível que se valorize a vocação já existente no bairro, traduzida em pólo digital de alta tecnologia, fortalecendo aquela região da cidade, espaço de especialização, referência no Brasil e no exterior.

Outra diretriz específica deve resultar no repovoamento do território definido no Plano Diretor (Zeis), tem como objetivos reduzir as distâncias percorridas pelo cidadão entre casa e emprego, casa e lazer, casa e comércio e demais serviços; promover habitação, cultura, educação e saúde em mesmo espaço urbano. Isso tende definitivamente a reduzir os custos de urbanização, traduzidos em diminuição de investimentos e custeios em transporte e otimizar o aproveitamento de equipamentos públicos ociosos na área central.

Inovação ainda necessária refere-se à diretriz específica para o tratamento de imóveis de valor histórico tombados no território, que deverão, no projeto urbanístico, receber atenção diferenciada quanto aos incentivos para sua real preservação.

Em fim, todas as diretrizes combinadas resultarão em uma mesclagem de usos que corresponde ao que de mais atual e contemporâneo se pratica em todo o mundo.

DA CONCLUSÃO

Constatados os méritos urbanísticos do projeto em exame, o parecer é pela sua aprovação e devido prosseguimento, sugerindo, no entanto, ampliar as discussões sobre as diversas propostas já oferecidas em audiências públicas e debates aqui sintetizadas, decorrendo, daí, a necessidade de elaboração de propositura acessória ao texto do executivo.

Favorável é o nosso parecer ao Projeto de Lei nº 87, de 2009.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa apresentou parecer pela legalidade da iniciativa.

O projeto em análise, ao instituir a concessão urbanística no Município de São Paulo, no qual a Municipalidade concede à iniciativa privada, por meio de um novo instrumento, a possibilidade de requalificação urbana e de reordenamento do espaço urbano, que podem incluir obras relativas à modificação do sistema viário, da estrutura fundiária, de instalações e equipamentos urbanos, dos logradouros públicos e das edificações, reveste-se de elevado interesse público, motivo pelo qual a Comissão de Administração Pública posiciona-se favoravelmente à sua aprovação.

A Comissão de Finanças e Orçamento, quanto ao aspecto financeiro, nada tem a opor à propositura, visto que as despesas de sua execução serão cobertas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Sala das Comissões Reunidas, em

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Carlos Apolinário (DEM)

Chico Macena (PT) - contrário

José Ferreira dos Santos - Zelão (PT) - contrário

Juscelino Gadelha (PSDB)

Paulo Frange (PTB)

Toninho Paiva (PR)

Zelão (PT)

COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Adolfo Quintas (PSDB)

Francisco Chagas (PT)

Quito Formiga (PR)

Souza Santos (PSDB)

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Aurélio Miguel (PR)

Florian Pesaro (PSDB)

Milton Leite (DEM)

Roberto Tripoli (PV)

Wadih Mutran (PP)"