

**PARECER No 1645/2011 DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI No 425/2011**

O presente projeto de lei, de autoria do Executivo, visa dar nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, autorizando o Executivo a emitir até 1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos.

A douta Comissão de Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa apresentou substitutivo, pois tendo em vista que na presente sessão legislativa já houve edição de lei sobre o assunto, a aprovação da proposta dependerá do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 5º, inciso III c/c art. 46, § 2º, "a", da Lei Orgânica, o que torna necessária a apresentação de um substitutivo, a fim de adequar o projeto ao disposto no art. 46, § 2º, "b", do mesmo diploma legal.

Contrário ao substitutivo da Comissão de Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, portanto, é o parecer.

Acompanha-se o parecer da colenda Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, sendo necessário a elaboração de substitutivo na próxima fase de tramitação; conseqüentemente favorável à aprovação do projeto original.

Sala das Comissões Reunidas, em 23/11/2011

Aníbal de Freitas – PSDB

Atílio Francisco – PRB - Relator

Milton Leite – DEM

Ricardo Teixeira – PV

Roberto Trípoli – PV

**VOTO VENCIDO DO VEREADOR DONATO DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0425/11.**

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Executivo, que visa alterar a redação do "caput" do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acrescer § 2º, renumerando o parágrafo único como § 1º.

As modificações introduzidas têm por objetivo autorizar o Executivo a emitir novos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACS no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar a utilização integral dos estoques ainda disponíveis, condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 da Lei nº 13.769, de 2004, considerando os fatores de conversão nela previstos.

Em síntese, o Executivo pede autorização desta Edilidade para emitir até 500.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC a mais, ampliando de 650.000, constante da autorização anterior (Lei nº 13.769/04), para 1.150.000.

A Comissão de Constituição e Justiça – CCJ apresentou Parecer PELA LEGALIDADE, na forma de Substitutivo.

Na exposição de motivos há informação de que os estoques de área adicional de construção não foram modificados e que apenas estoques da Faria Lima e Olimpíadas estão esgotados, havendo ainda saldo remanescente de área adicional de construção não residencial nos setores Pinheiros (Largo da Batata) e Hélio Pellegrino.

Para chegar ao número de 500.000 CEPAC´s, são apresentados dois cenários, um em que a necessidade mínima de novos CEPAC`s seria de 23.277 e outro, bem mais arrojado, onde seria necessária emissão de 497.870 novos CEPAC`s. Adotou-

se a hipótese mais arrojada, estimando-se a emissão de até 500.000 novos CEPACS para esgotamento do estoque de m<sup>2</sup> disponível.

De acordo com informações disponíveis na página da SMDU na Internet, em 31/08/2011 a Operação Urbana contava com R\$ 741 milhões em caixa, sendo que a maior parte das intervenções previstas no planejamento de obras desde 1996 já foram realizadas, mas consta planilha encaminhada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que tramita anexa a este Projeto de Lei, apontando intervenções a executar, como a "Passagem em desnível no eixo da Av. Presidente Juscelino Kubitschek entre os túneis Sebastião Camargo/Jânio Quadros x Tribunal de Justiça (Bulevar JK), com previsão de R\$ 228,4 milhões em investimentos; Ciclovia, com previsão de R\$ 6 milhões; obras no Largo da Batata e intervenções nas favelas Coliseu e Panorama, além de "Provisão de Habitação de Interesse Social – repasse para HABI", com valor de R\$ 226.174.124,52

Ao solicitar tamanho volume de títulos, o Executivo afirma não ter condições de mensurar a necessidade real de cada setor, vez que, inclusive, existem 36 possibilidades de conversão dos títulos em m<sup>2</sup> e há dois setores com o potencial de m<sup>2</sup> esgotados para construções com finalidade comercial ou de serviços (setores Faria Lima e Olimpíadas) e o faz com base na maior possibilidade, dentre duas listadas, sendo que, em nosso entendimento, não se justifica tamanho volume de títulos, buscando evitar futuros prejuízos tanto aos cofres públicos, quanto aos investidores.

Neste aspecto, importante ressaltar que os cenários apresentados pelo Executivo são diametralmente opostos, sem critérios de razoabilidade e parâmetros medianos. É imprescindível a apresentação de um estudo detalhado, mais próximo da realidade, que considere a existência de vários títulos não utilizados disponíveis no mercado e que a emissão de títulos além da quantidade necessária pode gerar uma desvalorização destes títulos, o que é contrário ao interesse público.

Outro ponto que merece destaque é a ausência clara de indicação de obras que o Executivo pretende realizar com o recurso obtido com a venda de novos CEPAC's. Não há no projeto ou na justificativa indicação formal das obras que se pretende executar.

Única menção a este tema encontra-se na mensagem de encaminhamento onde há referência em relação aos investimentos de transportes públicos de alta capacidade já programados para esta Operação, porém não encontramos na legislação pertinente, autorização explícita para destinação deste recurso para investimentos de transportes públicos, sendo necessário uma lei específica para inclusão de novo item no programa de investimento da Operação Urbana Faria Lima.

Importante frisar que os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC's devem obrigatoriamente ser aplicados nas obras elencadas no programa de investimentos relacionados no anexo 2 da lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e a inclusão de novos investimentos deve ser feita através de lei específica (artigo 9º)

A operação arrecadou muito mais do que o previsto, em virtude da supervalorização dos CEPAC's somado ao "boom" imobiliário na cidade, sendo necessária uma revisão do plano de investimentos, pois o que resta a executar, mesmo havendo interesse público, aparenta não demandar tamanho volume de recursos.

Observamos que o Executivo não apresenta estimativa de arrecadação com os novos títulos e, de acordo com informações publicadas na imprensa, o valor de um Certificado chegou a ser arrematado por mais de R\$ 4 mil, em leilão realizado em maio/2010, portanto, se fizermos uma conta simples, tendo com base um valor inferior, de R\$ 3 mil/ CEPAC, a Prefeitura poderá arrecadar até R\$ 1,5 bilhão, e enfatizamos a necessidade de uma revisão do plano de investimentos, incluindo obras que melhor atendam ao interesse público.

Ressalte-se que o posicionamento deste relator não é necessariamente contrário à emissão de novos certificados, que podem ser necessários, porém é prudente que a emissão de novos títulos fique condicionada a uma revisão do programa de investimentos, que melhor atenda aos interesses públicos, incluindo autorização

legislativa caso parte destes recursos sejam direcionados para aplicação na ampliação do Metrô, conforme apreende-se da leitura da Mensagem que encaminhou a respectiva proposta.

Outrossim, não há notícia do cumprimento do dispositivo legal constante do artigo 26 da citada lei, que obriga a destinação do percentual de 10% do total arrecadado à construção de Habitações de Interesse Social – HIS e à urbanização de favelas, devendo constar expressamente na lei o compromisso do Executivo em finalmente levar a termo a construção das habitações de interesse social necessárias.

Ante ao exposto, e quanto aos aspectos financeiros, este Relator apresenta o parecer CONTRÁRIO ao Projeto de Lei nº 425/2011,

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, em 23/11/2011

Antonio Carlos Rodrigues – PR - Presidente

Donato – PT - Relator