

RETIFICAÇÃO: Na publicação havida no Diário Oficial de 29-11-2011, página 110, coluna 2ª, leia-se como segue e não como constou:

PARECER Nº 1643/2011 DA COMISSÃO DE POLITICA URBANA E MEIO AMBIENTE 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 acrescentar § 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 Pelegrino.

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 m2 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 m2 e há dois setores com o potencial de m2 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 justificando tamanho volume de títulos.

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 referencia 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 super valorização dos CEPAC´s somado ao "boom" imobiliário na cidade, sendo necessário uma revisão do plano de investimentos, pois o que resta a executar, mesmo havendo interesse público, aparenta não demandar tamanho volume de recursos.

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.

Devido ao longo período já decorrido desta operação, considerando que a lei data de 1995, somado ao fato da super valorização dos CEPAC´s, necessário se faz um revisão do plano de investimentos, para que se adéqüe ao interesse público, bem como da atualização do impacto ambiental, cuja a Licença ambiental da Operação está em vigor desde 1994.

Ressalte-se que o posicionamento deste relator não é 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 a 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 o exposto, FAVORÁVEL é o nosso parecer ao texto original do Projeto de Lei nº 425/2011, e rejeitado, portanto, o substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição e Justiça e Participação Legislativa, ressaltando a necessidade de apresentação de substitutivo, oportunamente, por ocasião da 2ª discussão do projeto.

Sala da Comissão Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 23/11/2011

Paulo Frange – PTB – Presidente

Chico Macena – PT – Relator

Ítalo Cardoso - PT

Juscelino Gadelha – PSB

Toninho Paiva - PR