

PARECER Nº , DE 2016

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 65, de 2014, do Senador PAULO BAUER, que "altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, (Estatuto da Cidade), para dispor sobre o consórcio imobiliário como forma de viabilização de planos urbanísticos e instituir a requisição de imóveis para regularização, prevenção e recuperação de áreas insalubres, de risco ou atingidas por desastres".

RELATOR: Senador WILDER MORAIS

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em análise altera o Estatuto da Cidade, para “dispor sobre o consórcio imobiliário como forma de viabilização de planos urbanísticos e instituir a requisição de imóveis para regularização, prevenção e recuperação de áreas insalubres, de risco ou atingidas por desastres”.

O art. 42-B é alterado para transformar o atual “projeto de ampliação do perímetro urbano” em um “plano específico de urbanização ou reurbanização” de zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica. Esse plano, elaborado pela Prefeitura, com participação popular, e aprovado pela Câmara Municipal, deverá detalhar o disposto no plano diretor para a respectiva zona e orientará a aprovação posterior de projetos de parcelamento ou reparcelamento do solo.

O art. 46 é alterado para reformular o instituto do consórcio imobiliário, atualmente limitado às hipóteses de parcelamento ou edificação compulsórios, para facultar ao Poder Público instituí-lo sempre que houver um plano específico de urbanização ou reurbanização aprovado. O consórcio imobiliário é uma “forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades

imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas” (art. 46 do Estatuto da Cidade). O projeto detalha esse conceito, prevendo que o consórcio opere por meio de um fundo imobiliário, cujo capital deverá ser integralizado pelos proprietários dos imóveis necessários à execução do plano, podendo as respectivas quotas ser posteriormente convertidas em lotes ou unidades edificadas após a conclusão das obras.

Caberá ao Poder Público selecionar por licitação a instituição gerenciadora do fundo, podendo, ainda: (i) participar de seu capital; (ii) instituir direito de preempção; (iii) declarar de utilidade pública, para efeito de desapropriação, os imóveis que não aderirem ao consórcio; (iv) isentar o ITBI; (v) fixar parâmetros para a indenização de moradores e locatários; e (vi) executar obras a título oneroso.

Mediante a introdução de um novo art. 46-A, o projeto introduz na lei o instituto da requisição urbanística, por meio do qual poderá o Poder Público requisitar imóveis localizados em áreas insalubres, de risco ou atingidas por desastre, com vistas à realização de obras de regularização, prevenção ou recuperação. Nos casos em que as obras impliquem na reconfiguração dos imóveis existentes, faculta-se a instituição de consórcio imobiliário, presumindo-se a adesão dos proprietários que não se manifestarem em contrário. Os recursos públicos destinados à prevenção ou recuperação de desastres deverão ser aplicados preferencialmente na capitalização desses consórcios, de modo a permitir sua conversão em imóveis ou dinheiro após a conclusão das obras.

Na justificação, o autor, Senador Paulo Bauer, aponta a dificuldade enfrentada pelo público em ações de prevenção, recuperação e reconstrução de áreas sujeitas a desastres. Em muitos casos, a reconstrução dessas áreas exige a adoção de modelos urbanísticos mais resilientes, que protejam a população contra futuros eventos meteorológicos adversos, como alagamentos e deslizamentos. Os lotes resultantes desse novo modelo podem não coincidir, no entanto, com os imóveis existentes, situação que atualmente só pode ser equacionada por meio de desapropriação.

Como solução alternativa, o projeto pretende adaptar para a legislação brasileira o instituto do *land readjustment*, ou reparcelamento do solo, por meio do qual se promove a substituição de imóveis antigos por novos, ou sua conversão em uma participação no empreendimento, sem a necessidade de desapropriação.

Como exemplo de experiência exitosa, cita a reconstrução da cidade de Beirute, devastada pela guerra civil que perdurou de 1975 a 1990. A solução adotada foi a constituição de uma empresa pública voltada para a reconstrução da cidade, que foi capitalizada pelos imóveis particulares então existentes, passando seus proprietários à condição de acionistas. A empresa, denominada “Solidere”, ainda existente, tem promovido a reurbanização da cidade, financiando-se pela revenda dos lotes e edificações construídas. Os antigos proprietários recebem dividendos e têm preferência na aquisição dos novos imóveis, mediante reconversão de suas ações.

Para adaptar esse modelo ao Brasil, o projeto altera o instituto do consórcio imobiliário, já presente no Estatuto da Cidade, para prever que seja empregado na execução de projetos urbanísticos em geral, mediante incorporação dos imóveis a um fundo imobiliário dos imóveis necessários à sua execução, passando os antigos proprietários à condição de quotistas. No caso de áreas sujeitas a desastres cuja recuperação dependa da reconfiguração dos imóveis existentes, o consórcio poderá ser constituído mediante requisição do Poder Público, presumindo-se a adesão dos proprietários que não se manifestem em contrário.

O projeto foi distribuído às Comissões de Assuntos Econômicos (CAE); de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ); e de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), cabendo à última a decisão terminativa. Não foram apresentadas emendas.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 99 do Regimento Interno do Senado Federal, compete à CAE opinar sobre os aspectos econômico e financeiro da matéria.

As mudanças climáticas causadas pela emissão de gases geradores de efeito estufa é uma realidade que já atinge todo o planeta. Entre essas mudanças, destaca-se a maior incidência de eventos extremos, como tempestades, furacões e tornados. No Brasil, a Região Sul tende a ser a mais atingida, o que justifica a preocupação do Senador Paulo Bauer, autor da proposição, que representa o Estado de Santa Catarina nesta Casa.

Nesse contexto, é oportuna a iniciativa de trazer para o Brasil o instituto do *land readjustment*, ou parcelamento do solo, já amplamente praticado em países europeus e asiáticos. No Japão, país notoriamente vitimado

por desastres, esse instituto é empregado não apenas para a reconstrução de áreas devastadas, mas também para a reurbanização do entorno de infraestruturas de transportes, como estações de trem ou metrô, e para o desenvolvimento urbano em geral.

O modelo institucional proposto, de incorporação dos imóveis existentes a um fundo imobiliário, permitirá que as áreas vulneráveis a desastres sejam amplamente reurbanizadas, de modo a que sejam tornadas mais resilientes, evitando-se a repetição de tragédias em áreas já atingidas por catástrofes, como lamentavelmente têm ocorrido em muitos casos. Com isso, não apenas a população será beneficiada, mas o próprio Poder Público, uma vez que as ações de defesa civil terão efeitos mais duradouros, evitando-se a necessidade de novas intervenções no futuro.

O sistema proposto também favorece a recuperação dos recursos despendidos pelo Poder Público, uma vez que estes poderão ser convertidos em quotas do fundo, que poderão ser posteriormente alienadas ou convertidas em imóveis de propriedade pública. Com isso, essas intervenções urbanísticas deixarão de ser vistas como despesas a fundo perdido, passando a ser consideradas projetos autofinanciáveis, integral ou parcialmente, que podem inclusive gerar receitas para o Poder Público.

III – VOTO

Ante o exposto, voto pela **aprovação** do PLS nº 65, de 2014.

Sala da Comissão, 1º de março de 2016.

Senador RAIMUNDO LIRA, Presidente em exercício

Senador WILDER MORAIS, Relator