



Nota Conjunta

A “BOIADA” URBANÍSTICA – Projeto de Lei pretende ataque frontal ao Estatuto da Cidade e à legislação urbana sob o subterfúgio da pandemia

O Projeto de Lei nº. 413/2020, de autoria dos Deputados Federais VINICIUS POIT (NOVO/SP); KIM KATAGUIRI (DEM/SP) e PAULO GANIME (NOVO/RJ) visa promover profundas e nefastas alterações normativas, com severos reflexos negativos na ordem urbanística. Na esteira do movimento orquestrado de desregulamentação da legislação ambiental, confessado pelo ministro Ricardo Salles na reunião ministerial que veio a público recentemente, os deputados parecem ter resolvido seguir o “fluxo”, apresentando projeto para “passar a boiada” também na legislação urbanística brasileira.

Trata-se de projeto de lei apresentado em 20 de fevereiro do presente ano e que se pretende colocar em votação brevemente, desconsiderando a urgência de outras pautas em meio à pandemia da COVID-19 no País e negando qualquer oportunidade de debate público sobre seu conteúdo. Vale registrar que o projeto de lei em tela busca alterar a Lei 10.257/2001, a Lei 13.465/2017 e a Lei 6.766/1979, instrumentos normativos que são leis gerais de direito urbanístico, cuja iniciativa legislativa é de competência exclusiva do poder executivo. As normas gerais não regulam exaustivamente uma matéria, sendo isso encargo das normas específicas feitas pelos entes e que são mais detalhadas, em especial pelo Município.

A competência legislativa em matéria de Direito Urbanístico é concorrente entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, de acordo com art. 24, da Constituição da República de 1988, não podendo se arvorar os parlamentares autores do PL a propor tais alterações. Como será visto mais adiante, a iniciativa também afronta o pacto federativo e busca usurpar a competência municipal para gerir o seu território.

Além da incompetência absoluta para propor projetos de lei em matéria de direito urbanístico, a estratégia de tramitação adotada para o PL, de imediato, já viola a diretriz de gestão democrática prevista no inciso II do art. 2º do Estatuto da Cidade, segundo a qual a formulação de projetos que tenham relação com o desenvolvimento urbano deve contar com a participação da população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade. Não se verificou (nem se vislumbram) intenções, por parte dos autores da proposição, de promover tal participação, que, saliente-se, deve ocorrer sem alijar a comunidade, especialmente os diversos movimentos de moradia que atuam em caráter nacional.



Ainda no campo das diretrizes gerais da política urbana, a proposição, enquanto proposta voltada à ordenação e controle do uso do solo, viola diretriz do inciso VI do art. 2º do Estatuto da Cidade, posto que seus efeitos não evitarão – pelo contrário promoverão, no mínimo – a utilização inadequada dos imóveis urbanos; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; e a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização. É importante que a sociedade saiba que proposições decorrentes da atividade legislativa não estão isentas da força vinculante das diretrizes federais da política urbana e muito menos das competências estabelecidas em nossa Carta Magna.

O projeto, na prática, anula diversos instrumentos do Estatuto da Cidade, ao submetê-los à Declaração de Direitos de Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019), além de incluir novo instrumento denominado “gestão compartilhada”, que terceiriza a política pública. Permite, também, que lei ordinária municipal possa alterar o espaço público, o parcelamento, edificação e uso do solo previstos no plano diretor, no bojo de programas e projetos habitacionais, desvirtuando a forma e o processo de produção do espaço urbano.

Cabe destacar que o Estatuto da Cidade é uma lei prevista constitucionalmente – que regulamenta o capítulo da política urbana previsto na Constituição da República em seus arts. 182 e 183 –, de modo que o projeto fere a própria Constituição ao vincular a função social da propriedade urbana e da cidade, princípios constitucionais, ao “dogma da liberdade econômica” em flagrante inconstitucionalidade.

Da mesma forma, promove alterações na Lei 6.766/79 (Lei de parcelamento do solo urbano) de modo a anular, na prática, a competência dos municípios ao prever a aprovação tácita de parcelamentos do solo, e vedar a previsão de lote mínimo pelo Poder Público.

O texto permite uma flexibilização ainda mais absurda e absolutamente incompatível com o próprio caput do art. 16 da Lei 6.766/1979, que é a fixação de prazo definido por resolução para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento de lote, expondo a fragilidade da aprovação em tais moldes.

Aqui há flagrante violação de competência municipal, ente ao qual a Constituição da República atribuiu competência para legislar sobre assunto de interesse local (art. 30, I) e promover o ordenamento territorial (art. 30, VIII). Trata-se de mais um ponto de inconstitucionalidade no Projeto de Lei.

O projeto pretende, ainda, alterar a recente Lei 13.465/17 a fim de incluir dentre os legitimados para a execução da REURB, a iniciativa privada, incluindo a possibilidade de cobrança pela regularização fundiária, mesmo da população mais miserável. Trata-se de afronta aos princípios mais basilares da política urbana, com a transformação da regularização fundiária em mercadoria a ser vendida aos mais vulneráveis. A edição de leis específicas de regularização fundiária de interesse social deve buscar reconhecer a dívida que o Estado brasileiro tem com a população mais pobre, o que,



inquestionavelmente, não é o caso do PL 413/2020. A inexistência ou ineficácia de políticas habitacionais voltadas para essa população gerou o déficit de cidade para uma grande parcela de cidadãos e cidadãs. Cabe ao Estado a implantação e prestação de serviços públicos. É indecente atribuir aos estratos mais pobres de nossa população a responsabilidade de custear a infraestrutura pública que lhes dê condições adequadas de habitabilidade.

Percebe-se, assim, que o projeto não esconde seu objetivo: acelerar e estimular a venda de lotes, aprovados ao arrepio da legislação urbanística, invadindo a competência privativas dos Municípios, ao passo em que entrega à iniciativa privada a possibilidade de exploração econômica em áreas já vulneráveis. Permitir que, em modalidade de Reurb-S, os beneficiários arquem com as despesas, inclusive oferecendo o próprio imóvel em alienação fiduciária, escancara a real intenção do projeto legislativo, fomentando uma bolha de crédito imobiliário. Não à toa, autoriza a iniciativa privada a realizar o projeto de regularização fundiária urbana, podendo, para tanto, exigir pagamento para garantir a sustentabilidade financeira do empreendimento. Assim, quem sai ganhando de qualquer forma é a iniciativa privada: ou com a arrecadação pelo projeto, ou com o imóvel dado em alienação fiduciária. O morador de baixa renda, que já está esfacelado pelo desemprego e falta de renda pela conjuntura da pandemia, com esse projeto de lei consegue finalmente seu lote registrado por meio da REURB, contudo, endividado, na iminência de vir a perdê-lo a qualquer momento.

O Brasil enfrenta uma pandemia sem precedentes no último século, com um saldo que beira a triste marca de 30 mil óbitos em três meses. Lamentavelmente, projetos de fins nebulosos ganham forma e ameaçam conquistas e avanços históricos, como o Estatuto da Cidade. É preciso estar de olho na “boiada” que tenta atravessar as cidades brasileiras, em visão que quer transformar patrimônios públicos em pó e que não apresenta resposta séria à crise urbana – ao contrário, agrava e terceiriza responsabilidades sob o manto da “liberdade econômica”.

Conforme apontado pelo IBDU anteriormente, em nota técnica sobre a MP 871/2019 (hoje, Lei 13.874/2019), a interpretação do direito urbanístico não deve ser feita por um viés financeiro, mas balizada pelas diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º da Lei 10.257/2001, não podendo o privado pautar o interesse público. Devemos nos ater à gravidade da proposta legislativa em tela, eivada de inconstitucionalidades, especificamente ao que concerne à competência legislativa, à distribuição de competência municipal para o planejamento e gestão urbana, e o total esvaziamento da política urbana prevista no Estatuto da Cidade e na Constituição da República.

A terceirização da política urbana caracteriza completo desvirtuamento do parcelamento do solo como atividade pública remontando a total desregulação da cidade e nos remetendo, assim, aos primórdios das primeiras legislações de parcelamento do solo do início do século passado.

Pelas razões aqui apontadas, recomenda-se a rejeição do PL nº 413/2020 e seu consequente arquivamento.



QUADRO-SÍNTESE DO PL 413/2020	
Estatuto da Cidade	Submete seus instrumentos à Lei de Liberdade Econômica, em <u>flagrante inconstitucionalidade</u> .
	Inclui novo instrumento: “gestão compartilhada”
	Terceiriza a política pública urbana, <u>comprometendo as responsabilidades da gestão pública para com o planejamento e a gestão urbanas</u>
Lei 6.766/79	Aprovação tácita de parcelamentos do solo, <u>em prejuízo do controle da administração pública sobre o ordenamento e controle territorial</u>
	Veda lote mínimo determinado pelo Município, <u>fulminando possibilidades de promoção do adequado ordenamento territorial</u>
	Permite que lei ordinária mude o Plano Diretor
Lei 13.465/2017	Prevê como legitimado a iniciativa privada para requerer a REURB, <u>inclusive na modalidade de interesse social (baixa renda)</u>
	Inclui a possibilidade de cobrança da população pelo setor privado pela REURB (projetos e urbanização), <u>incidindo prejudicialmente sobre a população de baixa renda</u>
	Permite alienação fiduciária pelo setor privado do lote regularizado para fins de custeio da REURB, <u>transformando beneficiários de política pública em devedores</u>
Desapropriação	Veda a possibilidade de o poder público exigir desapropriação de imóveis para REURB em áreas já consolidadas até 22 de dezembro de 2016, ressalvadas a desapropriação em áreas de risco.

Autoras/es desta nota:

Fernanda Carolina Costa (OAB/PE 15.039)

<http://lattes.cnpq.br/2165148175640338>

Gilson Santiago Macedo Júnior (OAB/BA 65.247)

<http://lattes.cnpq.br/9995424690766046>

João Telmo de Oliveira Filho (OAB/RS 56.248)

<http://lattes.cnpq.br/0146713330300986>



Marcelo Leão (OAB/SC 22.678)

<http://lattes.cnpq.br/2446104502605335>

Rosane de Almeida Tierno (OAB/SP 174.732)

<http://lattes.cnpq.br/9725556754393646>

Tarcyla Fidalgo Ribeiro (OAB/RJ 175.106)

<http://lattes.cnpq.br/3022011488703423>

Assinam a presente nota:

Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – ANPARQ

Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR

BrCidades

Centro Dom Helder Camara de Estudos e Ação Social – CENDHEC

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Comunidade Interdisciplinar de Ação, Pesquisa e Aprendizagem – CIAPA

Conselho Nacional de Ouvidorias de Defensorias Públicas

Cooperativa, Arquitetura, Urbanismo e Sociedade – CAUS

Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas – FNA

Fórum de Assessoria Técnica Popular do Nordeste

Habitat para a Humanidade Brasil

Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU

Instituto Gentes de Direitos – IGENTES

Instituto Pólis

LabJuta – Laboratório Justiça Territorial

LabHab – USP



Laplan – Laboratório de Planejamento Territorial – UFABC

LOTE - Grupo de Pesquisa em Estudos de Urbanização e Regulação Urbana

Movimento Nacional de Direitos Humanos - MNDH Brasil

Observatório das Metrôpoles

Observatório Socioespacial da Baixada Santista – Universidade Católica de Santos

ONDAS

Praxis – Práticas Sociais no Espaço Urbano – UFMG

Sindicato dos Engenheiros no Estado de Goiás

Somos Todos Muribeca

YBY - Grupo de Estudos Fundiários e Políticas Urbanas