EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 02/2020, que Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba e dá outras providências.

Comissões
☒ Legislação, Justiça e Redação
☐ Finanças e Orçamento
☒ Obras, Serviços Públicos, Assuntos Rurais, Ecologia e Meio Ambiente
☐ Educação, Cultura, Turismo e Esportes
☐ Saúde e Assistência Social
☐ Defesa dos Direitos Humanos, Cidadania, Segurança Pública e Direitos da Mulher
☐ Indústria, Comércio Exterior, Empresas de Ciência, Tecnologia, Inovação e Empreendedorismo
☒ Vereadores ☒ Procuradoria Jurídica
Data: 05/11/2021

Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba
Protocolo Geral nº 7625/2021
Data: 23/09/2021 Horário: 14:01
LEG - Emenda nº 37 - PLC 2/2020

A Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, aprova a seguinte Emenda ao Projeto de Lei Complementar n° 02/2020:

Art. 1° Acrescenta o parágrafo único ao art. 119 que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 119 (...)
Parágrafo único. Os instrumentos de Indução a Função Social da propriedade, com base no art. 182 da Constituição Federal, serão regulamentados por lei específica, mediante a realização prévia de Audiência Pública".

Art. 2° Ficam suprimidos:
I- o inciso II do Art. 61;
II- o inciso VI do Art. 62;
III- o inciso III do Art. 71; e
IV- os art. 120 a 130.

Art. 3° O inciso V do art. 96 passa a vigorar com a seguinte redação:
"Art. 96 (...)
V- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima da construção de um lote;".

Art. 4° Esta Emenda é uma readequação à Emenda n° 21 ao Projeto de Lei Complementar n°

02/2020 e entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Dr. Francisco Romano de Oliveira, 22 de setembro de 2021.

Vereador JOSÉ CARLOS GOMES – CAL

Vereador FRANCISCO NORBERTO S. R. DE MORAES – NORBERTINHO

Vereador CARLOS MOURA – MAGRÃO

Vereador RENATO NOGUEIRA GUIMARÃES – RENATO CEBOLA

Vereador HERIVELTO DOS SANTOS MORAES – HERIVELTO VELA

Vereadora REGINA CÉLIA DANIEL SANTOS – REGININHA

Vereador JÚLIO CÉSAR CARNEIRO DE SOUZA – JULINHO CAR

Vereador MARCO MAYOR

JUSTIFICATIVA

As preceptivas urbanas se fazem presentes no artigo 5° da Carta Magna do país, a Constituição Federal promulgada em 1988. Ela abriga a ideia de função social da propriedade em diversos preceptivos ao longo de seus 250 artigos e emendas constitucionais. O referido art. 5°, em seus incisos XXII e XIII, prevê o direito à propriedade, instituído como um direito fundamental (inciso XXII), o qual deverá atender a sua função social (inciso XXIII). No art. 170, § 3°, art. 182 (propriedade urbana), II, e nos arts. 184 e 186, são vinculadas a função social da propriedade e seu cumprimento a ordem econômica e a instrumentos de política pública urbana, como o plano diretor.

O citado art. 182 da Constituição Federal, bem como outros tantos, foi regulado de maneira específica pela Lei 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, dando continuidade às preceptivas esboçadas na Constituição Federal e consolidava, em lei, as diretrizes de um novo papel dos municípios (FERREIRA, 2011), afirmando seu protagonismo na implantação de diversas políticas públicas a nível local, seja com recursos próprios ou advindos do Estado ou da União, bem como a gerir a função social da propriedade e, principalmente, implantá-la, procurando deixar para trás o amesquinhamento da administração municipal sobre o qual o federalismo havia se desenvolvido (CANO, 2011; LEAL, 2012). Desta maneira, a Constituição Federal de 1988, suas emendas e regulações, caminham no sentido de reconhecer um direito à propriedade, e não um direito de propriedade, pois assim passa a submetê-lo ao cumprimento de uma função social, aqui determinável por legislação urbanística específica (MATTOS, 2001).

Dentro do papel imbuído de maior protagonismo dado aos municípios, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), instrumento que visa estimular a utilização de maneira ordenada e efetiva de um imóvel vazio ou ocioso em prol do pleno desenvolvimento das cidades com vistas ao cumprimento de sua função social, adquiriu o status de síntese, quase um monopólio do que se entende por FSP Imobiliária Urbana.

Esta não se resume ao PEUC, englobando também leis de menor impacto social, como Direito de Vizinhança, Limite do Direito de Construir e convenções condominiais.

Entretanto, existem muitas dúvidas da aplicação do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo através do PEUC.

Um pequeno número de municípios brasileiros se destaca pela implantação, pela tentativa de realizar de fato as perspectivas criadas a partir da Constituição e do Estatuto da Cidade. Santo André (SP) tornou-se referência ao se fazer pioneira na aplicação da FSPIU. Entretanto, teve sua experiência interrompida em 2008. Palmas (TO) e Goiânia (GO) iniciaram a implantação do PEUC em 2011, mas acabaram tendo suas atividades interrompidas. São Bernardo do Campo e Maringá iniciaram suas experiências em período

semelhante e continuam com as mesmas em atividade até o presente momento, cada uma delas apresentando suas devidas peculiaridades (DENALDI, 2015).

Entendemos que este é um elemento estruturador da desigualdade econômica, social e política da sociedade brasileira contemporânea e, por isso, não deve ser conduzido em um amplo debate.

O PLC 02/2020 foi elaborado em 2019 com a participação da comunidade e diversas audiências públicas, contudo, vale ressaltar que foi anterior à pandemia mundia da COVID-19, que iniciou no ano de 2020 e até a presente data apresenta grandes reflexos na área econômica, com grande impacto no desenvolvimento e nos investimentos no país, não ficando nosso município isento destes efeitos econômicos, com inúmeros imóveis desocupados, lentidão nos investimentos pelos empreendedores, acarretando uma repercussão de desequilíbrios instalados por tais impactos da pandemia.

As exigências contidas no capítulo III, consignados nos arts. 120 a 130, são desarrazoadas no tocante aos prazos, aos períodos curtos, metragem mínima, alíquotas elevadas na progressividade, exigências para edificações nas zonas determinadas pelo plano, que afetará significadamente os investimentos no município e, em múltiplas relações comerciais voltadas ao crescimento de nossa cidade.

Não obstante, o fenômeno pandêmico encontra-se instalado em nosso país, além de que a forma consignada nos dispositivos da Indução da Função Social da Propriedade, abrange somente algumas zonas do município, ferindo o caráter isonômico do tratamento a alguns em detrimento de outros sem legítima justificativa.