

Dispõe o inciso I do artigo 24 da Constituição Federal ser competência da União, Estados e Município Federal legislar concorrentemente sobre *direito urbanístico*. O artigo 23, ao dispor

sobre a competência comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, estabelece em seu Parágrafo único: *leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional*. Havendo lei federal, portanto, nada impede ao Município ter lei urbanística própria.

O limite e conteúdo da legislação urbanística própria no âmbito municipal é também estabelecido pela Constituição Federal estabelece, ao conferir ao Município competência para *legislar sobre assuntos de interesse local* (inciso I, artigo 30), *suplementar a legislação federal e a estadual no que couber* (inciso II, artigo 30) e *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*.

Em face desses dispositivos constitucionais, se não é dada competência concorrente ao Município também legislar sobre direito urbanístico, é possível suplementar a legislação federal e estadual, invocando seu peculiar interesse e, principalmente, sua competência em legislar sobre seu ordenamento territorial nos termos explicitados.

Assim, a Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), ao disciplinar os artigos 182 a 183 da Constituição Federal, conferiu ao Município competência para *determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado* (artigo 5º), estabelecendo para essa hipótese o imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (artigo 7º).

O Estatuto da Cidade estabeleceu também, em seu artigo 46, que o Município poderá facultar ao proprietário de área sobre a qual é passível o lançamento do IPTU progressivo no tempo (art. 5º), *a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel*.

A Lei Municipal 15.234 de 1º de junho de 2010, disciplinou o IPTU progressivo no tempo no Município de São Paulo. Não há legislação municipal, no entanto, pela qual seja dada a possibilidade do proprietário optar pelo consórcio imobiliário, nos termos do Estatuto da Cidade.

Como se trata de peculiar interesse do Município, estando previsto como instrumento urbanístico no artigo I do artigo 198 e artigo 246, todos da Lei 13.430/2002 (PDE), o presente Projeto de Lei regulamenta o consórcio imobiliário para, em conjunto com o IPTU progressivo, o Poder Público tornar efetiva a utilização do parcelamento, a edificação do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

O consórcio imobiliário é destinado à utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, destinando a planos de urbanização ou edificação para fins de Habitação de Interesse Social – HIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social ou Empreendimento de Mercado Popular – EMP. Com isso, o imóvel passará a cumprir sua função social.

Para viabilização do consórcio, estabelece o artigo 46 do Estatuto da Cidade que o proprietário *transferirá ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas*.

O instrumento jurídico utilizado pelo presente Projeto de Lei, pelo qual ocorrerá a transferência do imóvel do proprietário ao Município, é a *doação com encargo*, (artigos 539 e 553 do Código Civil), estabelecendo também cláusula penal na qual o Município incidirá em caso de inexecução do encargo, havendo mora (artigos 408, 555 e 562 do Código Civil). Com isso fica explicitado o embasamento jurídico do artigo 3º do Projeto de Lei.

O encargo como contrapartida do Município ao receber a doação do proprietário, deixando claro ser obrigação da mesma a utilização do imóvel doado unicamente para fins de utilizar o imóvel doado unicamente para urbanização ou edificação para Habitação de Interesse Social - HIS, Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS ou Empreendimento de Mercado Popular – EMP.

O Projeto de Lei estabelece prazos para a efetivação da doação, cujo ônus caberá ao Poder Público, bem como para a elaboração dos planos e projeto de urbanização ou habitação, bem como de sua implantação. O desrespeito da Municipalidade no cumprimento da implantação ensejará a rescisão da doação, com a restituição do imóvel ao patrimônio do doador, bem como a aplicação da cláusula penal.

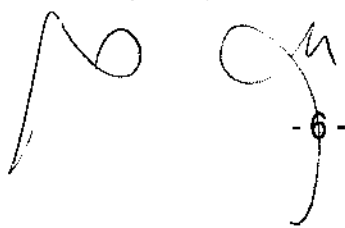
Obviamente a aplicação da cláusula penal é proporcional em face do que dispõe o artigo 413 do Código Civil, havendo ainda a dedução de valores do imposto predial e territorial devidos e não pagos pelo proprietário, em período anterior à doação.

O doador receberá ao final o bem doado, cujo valor excluirá o das obras executadas, refletindo a base de cálculo do IPTU, descontado o montante em função de obras realizadas e não computando a expectativa de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios (artigo 7º). A edificação ou urbanização de solo urbano, anteriormente não edificado, subutilizado ou não utilizado, implicará na majoração de seu valor de mercado. Essa *mais valia* será excluída no momento de devolução do imóvel ao proprietário e, com isso, evidentemente receberá menos do que doou.

Mesmo recebendo menos do que doou, o proprietário estará entrando na propriedade de bem imóvel valorizado de acordo com os preços praticados no mercado. O Poder Público, porém, destinará a parte que lhe cabe à população de baixa renda, através de concessão de direito real de uso (artigo 6º), sendo o imóvel qualificado de interesse social e, com isso, tendo o valor do IPTU diferenciado, bem como de impostos e taxas instituídos por outros entes federativos, com os quais a Prefeitura estabelecerá convênios (artigo 9º).

Em relação aos imóveis restituídos ao doador, poderá ocorrer a livre disposição dos mesmos, mas o Poder Público estabelece seu valor de venda em até 20% (vinte por cento) acima do valor venal. Caso ultrapasse esse valor, o imóvel será desqualificado de interesse social, perdendo os privilégios fiscais acima mencionados. (§s 1º e 2º, artigo 7º).

A partir do momento em que a Prefeitura declarar que o solo urbano encontra-se não edificado, subutilizado ou não utilizado, descumprindo sua função social, perderá todos os benefícios fiscais, ficando vedada a concessão aos mesmos de qualquer isenção, anistia, incentivos ou benefícios fiscais (art. 8º).



The image shows a handwritten signature on the left and a circled number '6' on the right, with a horizontal line passing through the circle. The signature is written in black ink on a white background.

Enfim, o Projeto de Lei estabelece todas as garantias de que, efetuada a doação, o imóvel será transformado a fim de cumprir sua função social, estabelecendo prazos rígidos ao Poder Público, assegurando ao proprietário a possibilidade de vê-lo restituído e ainda indenizado. Com isso, o Projeto de Lei confere certeza e segurança ao proprietário para efetivar a doação, estabelecendo ainda as condições para a expansão do mercado imobiliário objetivando a urbanização ou edificação de interesse social, destinados à população de baixa renda.

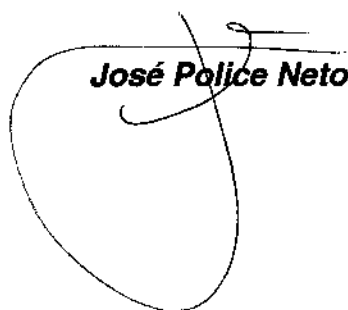
Vai mais além pois, desde logo, estabelece a aplicação de seus termos às ZEIS-2 e ZEIS-3 delimitados nos mapas 04 descritos nos correspondentes quadros 4, constantes dos 31 Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos da Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 e à Operação Urbana Centro constante da Lei Municipal nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei Municipal nº 14.918, de 7 de maio de 2009 (art. 10º).

Possibilita ainda ser ampliada sua aplicação a outras áreas da cidade, bem como ao patrimônio público de outros entes federativos da administração direta ou indireta (§2º do artigo 10º).

Por derradeiro, o consórcio imobiliária em áreas de proteção dos mananciais terá aplicação contida, pois deverá obrigatoriamente respeitar a legislação específica, inclusive pela estabelecida pelo Estado e União.

Em síntese, o consórcio imobiliário destina-se a possibilitar ao Poder Público realizar o mais breve possível a função social da propriedade, na hipótese de que trata, atendendo aos setores de baixa renda.

São Paulo,



**José Police Neto**



**Nabil Bonduki**