



\*C0049439A\*

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 4.095-B, DE 2012** **(Do Sr. Bohn Gass)**

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, no sentido da promoção do equilíbrio ambiental e das cidades sustentáveis; tendo parecer: da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, pela aprovação, com emenda (Relatora: DEP. MARINA SANTANNA); e da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com emenda (Relator: DEP. EURICO JÚNIOR).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL;

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

## SUMÁRIO

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável:

- Parecer da relatora
- Emenda oferecida pela relatora
- Parecer da Comissão

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Complementação de voto
- Emenda oferecida pelo relator
- Parecer da Comissão
- Emenda adotada pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.257, de 10 de Julho 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, definindo a necessidade de normas e critérios, no plano diretor, para a conservação e uso racional da água e da energia nas edificações e de permeabilização dos terrenos urbanos e de normas e critérios, no plano diretor, para a promoção de sistemas racionais de circulação e mobilidade urbana, e definindo incentivos nos tributos, nas tarifas relativas a serviços públicos urbanos e na concessão de crédito para os imóveis urbanos que contribuírem para a promoção do equilíbrio ambiental e das cidades sustentáveis.

Art. 2º O art. 42 da Lei nº 10.257, de 10 de Julho 2001 passa a vigorar acrescido dos seguintes incisos:

“Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – .....

VII – normas gerais e critérios básicos para a promoção da conservação e do uso racional da água, por meio da captação de águas da chuva e do reuso da água nas edificações, de acordo com o volume de consumo da unidade habitacional;

VIII – normas gerais e critérios básicos para a promoção da conservação e do uso racional de energia nas edificações;

IX – normas gerais e critérios básicos de permeabilização do solo nos terrenos urbanos e nas áreas resultantes do parcelamento do solo urbano;

X – normas gerais e critérios básicos para a promoção de sistemas racionais e sustentáveis de circulação e de mobilidade urbana”.

Parágrafo único. Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições dos incisos IV, V, VI e VII, por ocasião de sua revisão, as quais podem, no entanto, ser estabelecidas anteriormente por Lei Municipal.

Art. 3o O art. 47 da Lei no 10.257, de 10 de Julho 2001 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, as tarifas relativas a serviços públicos urbanos e a concessão de crédito nos bancos estatais serão diferenciados em função do interesse social e da contribuição do imóvel para a promoção do equilíbrio ambiental e da cidade sustentável.

Parágrafo único. A contribuição do imóvel para a promoção do equilíbrio ambiental e da cidade sustentável a que se refere o caput deverá se dar nos âmbitos de conservação e produção de energia, de conservação e reuso da água e de permeabilização do solo, devendo ser, os critérios de tal contribuição, estabelecidos em regulamento”.

Art. 4o Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

Depois da Agenda Habitat, nascida da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos – Habitat 2, 1996, em Istambul, que tratou do desenvolvimento sustentável de assentamentos humanos, foram indicadas algumas estratégias para o enfrentamento das questões urbanas ambientais.

Desde então, tem crescido a concepção de “cidades sustentáveis”, baseada, principalmente, nas questões do cumprimento da função socioambiental da propriedade, do adensamento, da evitação da especulação imobiliária, com destaque para a solução dos problemas de circulação urbana, de conservação de água e de energia e de permeabilidade do solo, tendo em vista as emissões de gases de efeito estufa, o aquecimento global e as conseqüentes mudanças climáticas, de efeito devastador nos assentamentos urbanos, conforme temos visto a cada estação de chuvas.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, definiu instrumentos que regulam e principalmente orientam o uso, a apropriação e a produção do espaço físico dentro do princípio da realização dos direitos fundamentais do homem e através do cumprimento da função socioambiental da propriedade.

O Estatuto da Cidade traz a obrigatoriedade de existência e execução do Plano Diretor nos casos de municípios com mais de 20.000 habitantes ou que estejam inseridos em regiões metropolitanas ou áreas de interesse turístico. Ele aparece como um instrumento de planejamento, disciplinando o desenvolvimento e a gestão das cidades.

A iniciativa deste Projeto de Lei é de adequar o Estatuto das Cidades às demandas de mitigação e adaptação às mudanças climáticas, procurando, por meio das exigências mínimas do Plano Diretor e de instrumentos econômicos fiscais e creditícios, promover o projeto das cidades sustentáveis.

Os aspectos escolhidos a serem promovidos foram: conservação e uso racional da água, conservação e uso racional de energia, permeabilização do solo, tendo em vista melhor drenagem e evitação de enchentes e de desmoronamentos, e circulação e mobilidade urbana.

Os instrumentos de política urbana selecionados na Lei para receberem a adequação pretendida foram o planejamento urbano, no caso o Plano Diretor, e os instrumentos econômicos de ordem tributária e creditícia.

Espero contar com o apoio dos Nobres Pares para uma rápida tramitação e aprovação deste Projeto de Lei que, seguramente, conta também com sugestões para seu aperfeiçoamento.

Sala das Sessões, em 20 de junho de 2012.

Deputado Bohn Gass

<b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b>
--

**LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III  
DO PLANO DIRETOR

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III - sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

## CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES GERAIS

---

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

---

---

### **COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

#### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 4.095, de 2012, tem por fim alterar os arts. 42 e 47 da Lei nº 10.257, de 10 de Julho 2001, o Estatuto da Cidade. A alteração ao art. 42 visa determinar que, no conteúdo do plano diretor, sejam incluídos normas e critérios sobre: conservação e do uso racional da água, por meio da captação de águas da chuva e do reuso da água nas edificações, de acordo com o volume de consumo da unidade habitacional; conservação e do uso racional de energia nas edificações; permeabilização do solo nos terrenos urbanos e nas áreas resultantes do parcelamento do solo urbano; e sistemas racionais e sustentáveis de circulação e de mobilidade urbana. De acordo com a proposição, os Municípios adequarão o plano diretor a essas determinações por ocasião da revisão ou anteriormente, por lei municipal.

O art. 47 em vigor determina que “os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social”. A alteração proposta tem por fim estabelecer que também a concessão de crédito nos bancos estatais seja diferenciada em função do interesse social. Além disso, inclui entre os critérios de diferenciação dessas operações a contribuição do imóvel para a promoção do equilíbrio ambiental e da cidade sustentável, no que se refere à conservação e produção de energia, à conservação e reuso da água e à permeabilização do solo, conforme regulamento.

O autor justifica a proposição argumentando que nasceu da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos – Habitat 2, ocorrida em 1996, o conceito de cidades sustentáveis. Embora o Estatuto da Cidade defina diversos instrumentos, especialmente o plano diretor, para o alcance da função socioambiental da propriedade urbana, é necessário adequar a Lei às demandas de mitigação e adaptação às mudanças climáticas, por meio de alterações no conteúdo do plano diretor e de instrumentos econômicos fiscais e creditícios.

Encaminhada à CMADS, a proposição não recebeu emendas, no prazo regimental.

## II – VOTO DO RELATOR

Conforme se depreende da leitura dos dispositivos abaixo indicados, o Estatuto da Cidade incluiu amplamente o conceito de sustentabilidade urbana, mencionando explicitamente entre suas diretrizes diversos aspectos relacionados ao equilíbrio ambiental:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

...

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

...

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

...

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

...

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

...

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com

efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

...

Além dessas diretrizes, o Estatuto prevê instrumentos relacionados, direta ou indiretamente, com a proteção ambiental, em especial o zoneamento ambiental; o estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV); a criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; as operações urbanas consorciadas; e a transferência do direito de construir.

Entretanto, o principal instrumento de planejamento urbanístico é o plano diretor, previsto no art. 182 da Constituição Federal. De acordo com o Estatuto da Cidade:

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

Verifica-se que o art. 42 determina que o plano diretor explicita as condições de aplicação dos instrumentos previstos na própria Lei, não sendo mencionados critérios de natureza ambiental a serem abordados no plano diretor. Maiores detalhamentos são previstos somente no art. 42-A, que aborda o conteúdo do plano diretor de Municípios incluídos no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

É muito oportuna, portanto, a iniciativa do Deputado Bohn Gass, que visa incluir outros aspectos a serem tratados no plano diretor – conservação e o uso racional de água e energia, permeabilidade do solo e mobilidade urbana – todos de grande relevância para que nossas cidades tornem-se social e ecologicamente sustentáveis. O projeto de lei precisa apenas de pequena correção na numeração dos novos incisos do art. 42.

Além disso, a proposição altera o art. 47, que determina:

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Ao alterar o art. 47, o Projeto de Lei nº 4.095/2012 visa acrescentar que, além dos tributos e das tarifas, também a concessão de crédito nos bancos estatais considere tais critérios diferenciados. Além disso, estabelece que esses critérios levarão em conta, ainda, “a contribuição do imóvel para a promoção do equilíbrio ambiental e da cidade sustentável”, indicando os parâmetros gerais a serem considerados para definição dessa contribuição.

Consideramos que essas propostas reforçarão substancialmente a Lei nº 10.257/2001, em relação aos parâmetros ambientais que regem o planejamento das cidades.

Somos, portanto, pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.095/2012, com a emenda anexa.

Sala da Comissão, em 14 de maio de 2013.

**Deputada MARINA SANT'ANNA**  
Relatora

#### **EMENDA Nº 01**

No art. 2º do Projeto de Lei nº 4.095/2012, que altera o art. 42 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, corrija-se a numeração dos novos incisos para *IV*, *V*, *VI* e *VII*.

Sala da Comissão, em 14 de maio de 2013.

**Deputada MARINA SANT'ANNA**  
Relatora

#### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com emenda, o Projeto de Lei nº 4.095/2012, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Marina Santanna.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Penna - Presidente, Sarney Filho, Arnaldo Jordy e Antônio Roberto - Vice-Presidentes, Augusto Carvalho, Giovani Cherini, Leonardo Monteiro, Márcio Macêdo, Marco Tebaldi, Oziel Oliveira, Ricardo Tripoli, Valdir Colatto, Fernando Ferro, Fernando Jordão e Lira Maia.

Sala da Comissão, em 12 de junho de 2013.

Deputado PENNA  
Presidente

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **I - Relatório**

O projeto de lei que ora chega ao exame desta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) pretende modificar dispositivos da Lei nº 10.257, de 10 de Julho 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. As alterações propostas são as seguintes:

- acréscimo de incisos ao art. 42, que trata do conteúdo mínimo do plano diretor, para definir a necessidade de normas e critérios para a conservação e o uso racional da água e da energia nas edificações e de permeabilização dos terrenos urbanos, bem como para a promoção de sistemas racionais de circulação e mobilidade urbana;
- alterar a redação do art. 47, para prever a diferenciação nos tributos sobre imóveis urbanos, nas tarifas relativas a serviços públicos urbanos e na concessão de crédito por bancos estatais em função do interesse social e da contribuição de cada imóvel para a promoção do equilíbrio ambiental e das cidades sustentáveis.

O autor afirma que o objetivo da proposição é adequar o Estatuto das Cidades às demandas de mitigação dos efeitos das mudanças climáticas, procurando, por meio das exigências mínimas do plano diretor e de instrumentos econômicos fiscais e creditícios, promover o desenvolvimento de cidades sustentáveis.

A matéria já foi apreciada pela Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMADS), que decidiu pela aprovação da proposta, nos termos do relatório da Deputada Marina Sant'Anna. Na sequência, o projeto de lei em foco deve ser apreciado, também, pela Comissão de Finanças e Tributação (CFT), quanto ao mérito e à adequação financeira e orçamentária, bem como pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

## II – Voto do Relator

O desafio da construção de cidades sustentáveis nasceu a partir das Conferências das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos – Conferências Habitat –, que tiveram lugar em Vancouver (Canadá, 1976) e Istambul (Turquia, 1996). Fruto da primeira Conferência, o Centro das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos, hoje chamado Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), com sede em Nairobi, no Quênia, tem buscado conscientizar os governos e a sociedade do mundo sobre esse desafio, cujo alvo são cidades com pouca desigualdade e com serviços básicos de qualidade.

Como bem expôs a Deputada Marina Sant’Anna, que examinou a proposição na CMADS, o Estatuto da Cidade incorporou o conceito de sustentabilidade urbana, mencionando explicitamente entre as diretrizes gerais da política urbana diversos aspectos relacionados ao equilíbrio ambiental. Não obstante, nesse momento em que os países se preparam para a realização da terceira Conferência Habitat, a se realizar em 2016, concordamos que é oportuno amplificar o alcance da norma legal.

Considerando que o plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, bem como o indicador do cumprimento da função social pela propriedade urbana, nos termos do art. 182, §§ 1º e 2º, da Constituição Federal, parece adequada a inserção, no conteúdo mínimo do plano diretor, de normas e critérios para a conservação e o uso racional da água e da energia nas edificações e de permeabilização dos terrenos urbanos, bem como para a promoção de sistemas racionais de circulação e mobilidade urbana.

Corretamente, a Deputada Marina Sant’Anna apontou um equívoco formal na numeração dos incisos que se pretende acrescentar ao art. 42 do Estatuto da Cidade. Sabendo que o referido dispositivo legal traz, hoje, três incisos, a numeração dos acrescidos deve ser “IV, V, VI, e VII”, e não “VII, VIII, IX e X”, como consta do projeto original.

Por seu turno, a alteração no art. 47 do Estatuto da Cidade confere maior aplicabilidade às diretrizes voltadas para a garantia de sustentabilidade, pois prevê que, além dos tributos e das tarifas, também a concessão de crédito nos bancos estatais deverá ser diferenciada em função do interesse social e da contribuição do imóvel para a promoção do equilíbrio ambiental e da cidade sustentável. Na prática, isso significa que uma construção sustentável poderá pagar menos imposto, ou um valor menor de tarifas de serviços públicos, como água e energia, ou ainda ser financiada em condições mais amigáveis, o que se traduz em incentivo para a sociedade na busca por tais construções.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela **aprovação** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 4.095, de 2012, com a emenda oferecida na CMADS.

Sala da Comissão, em 29 de outubro de 2013.

Deputado **Eurico Júnior**  
Relator

### **COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO**

Durante a reunião resolvi fazer a seguinte alteração no meu voto. Apresentando a complementação deste pela aprovação quanto ao mérito do PL nº 4095/2012, com a emenda oferecida na CMADS, com emenda anexa.

#### **EMENDA Nº 1**

Suprima-se no inciso VII, do art. 42 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 a expressão..... “e do reuso da água”.....

Sala da Comissão, 29 de maio de 2014

**EURICO JÚNIOR**  
**DEPUTADO FEDERAL**

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu pela aprovação do PL nº 4.095/12, com Complementação de Voto, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Eurico Júnior.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Alberto Filho, Sérgio Moraes e Roberto Britto - Vice-Presidentes; Eurico Júnior, Fábio Souto, Flaviano Melo, Helcio Silva, José Nunes, Paulo Foletto, Bruna Furlan, Heuler Cruvinel, José Chaves, Luciana Santos e Silvio Torres.

Sala da Comissão, em 21 de maio de 2014.

Deputado **ALBERTO FILHO**  
Presidente em exercício

**EMENDA ADOTADA PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 4.095, DE 2012**

*Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, no sentido da promoção do equilíbrio ambiental e das cidades sustentáveis.*

**EMENDA Nº 1**

Suprima-se no inciso VII, do art. 42 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 a expressão..... “e do reuso da água”.....

Sala da Comissão, 21 de maio de 2014

**Alberto Filho**  
**Presidente em exercício**

**FIM DO DOCUMENTO**