JUSTIFICATIVA – PL 0832/17

A criação de RPPNs é uma forma de se ampliar e manter a área de cobertura vegetal do município sem aportar preciosos recursos públicos na desapropriação de áreas de interesse. Além disto, transferir para a iniciativa privada as tarefas de recuperar áreas desmatadas e vigiar e manter áreas preservadas permite maior agilidade e ganho econômico geral para a sociedade como um todo, pois há a expectativa, quase sempre verdadeira, de que o a pessoa ou empresa/entidade privada podem tomar decisões e providências a menor custo e tempo que o poder público, tolhido por injunções legais e pelo peso da burocracia.

Infelizmente, os proprietários de glebas que seria oportuno e vantajoso recuperar/conservar auferem poucos benefícios pela criação de RPPNs, que na prática limita em muito a renda financeira sobre a propriedade. Ao contrário, um dono de RPPN assume custos e responsabilidades legais adicionais. Por isso é imperativo se ampliar o leque de benefícios concedidos. Experiências em outros municípios não foram efetivamente exitosas ao atrelar o ganho ao instrumento de transferência de forma onerosa do potencial construtivo para outra gleba. Isso seria especialmente pouco eficaz em São Paulo, pois implicaria em se estimular adensamento e verticalização ainda maiores do que o já permitido em termos de CA e gabarito para cada zona, o que, em geral, estressa a infraestrutura disponível, em boa parte já saturada. Ou seja, trocando-se proteção para áreas verdes e para APPs, as quais a lei já obriga manter, por mais edificações, numa antítese do que se postula. Além disso, o mercado imobiliário hoje tem pouco apetite por isso, frente ao gigantesco estoque de terrenos que o PDE, que entendo muito permissivo neste aspecto, disponibilizou ao longo dos eixos estruturantes e nos miolos de bairro. Isso também ajuda a explicar, além da crise econômica exacerbada, o fracasso dos leilões mais recentes de CEPACs das Operações Urbanas Consorciadas.

Em função do exposto se propõe monetizar a área verde que se transformará em RPPN e permitir usar para desconto do IPTU futuro, adquirir aquisição de CEPACs ou abater dívidas ativas. Porém aplicando-se um desconto, algo importante para se ter uma espécie de pedágio. Está previsto ainda o valor para abatimento de IPTU ser parcelado para não pressionar a arrecadação e haver suspensão dos benefícios em caso de inadimplência das obrigações.

Pelo exposto solicito aos pares a aprovação deste projeto de lei.”

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 13/12/2017, p. 95

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.