JUSTIFICATIVA - PL 0839/2017

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. Atualmente por força da lei 10.365/1987 o proprietário goza do benefício de abatimento de 50% no IPTU e pode fazer troca do poder construtivo se a área da gleba que deseja transformar em RPPN estiver em ZEPAM. A experiência em outros municípios, como Curitiba, não foram plenamente exitosas ao atrelar o ganho ao instrumento de transferência 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, estresso 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 manter a opção acima, mas também, oferecer a alternativa de 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. Assim, oferecendo um leque maior de benefícios se contempla um número maior de possíveis interessados em transformar suas glebas com florestas nativas ou desmatadas, passíveis de recomposição, maximizando as oportunidades de ganho ambiental.

Pero 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. 96

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