

CONTRAPARTIDA SOCIAL

Dando prosseguimento à revisão dos processos de contrapartida social, foi publicado Edital de Convocação em 22/01/2014, com republicação em 30/01/2014 e prorrogado em 20/02/2014, convocando todas as pessoas físicas e jurídicas, cujas contrapartidas estavam pendentes de atestado de cumprimento, que comprovassem a quitação dos termos de Contrapartida Social através de solicitação de Atestado de Cumprimento de Contrapartida Social, mediante abertura de processo administrativo próprio. A ação está em consonância com o Decreto nº 3.604 de 07 de fevereiro de 2013, que determinou a revisão dos alvarás de construção concedidos pelo Município de 01 de janeiro de 2009 a 31 de dezembro de 2012, relativos aos empreendimentos residenciais com área superior a 600 m², assim como a Portaria nº 12 de 05 de fevereiro de 2013, que determinou a realização de levantamento de todas as contrapartidas sociais firmadas pelo Município de Lauro de Freitas, nos termos das Leis Municipais n. 929/99 e 1.289/2007, no período compreendido entre 1º de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2012,

As empresas que não atenderam ao Edital foram notificadas através de correspondência com Aviso de Recebimento.

Outra medida importante adotada pela gestão foi a publicação da Lei Municipal nº 1.528/2014, em substituição à Lei Municipal nº 929/99, que passou a disciplinar o instrumento de contrapartida social previsto no âmbito do município de Lauro de Freitas.

Mudanças significativas foram introduzidas pela nova lei, tais como:

- Ampliação da incidência da lei: a nova lei de Contrapartida passa a abranger, além dos empreendimentos residenciais com mais de uma unidade autônoma, os empreendimentos de uso misto, comerciais, de serviços e industriais, equacionando-se assim uma distorção da lei anterior, considerando que a ocorrência ou não da obrigatoriedade de prestar a contrapartida deve-se necessariamente ao fato da construção ultrapassar o limite estabelecido em lei.
- Alteração do cálculo da contrapartida: passa-se a utilizar como base de cálculo a área privativa, para empreendimentos com mais de uma unidade autônoma, ou a área construída, para empreendimentos integralizados em uma unidade, assim como índices diferenciados, atendendo-se assim aos princípios fundamentais da razoabilidade e da isonomia, considerando que para efeito de cálculo passou a ser considerada a área real da unidade ao invés de 80 m², em qualquer situação, independente da área, como previa a lei anterior;
- Padronização e transparência da planilha de sala de aula: a nova lei instituiu a obrigatoriedade do órgão de obras do município (SEINFRA) de publicar o valor do metro quadrado da sala de aula (VMS), e suas atualizações periódicas, considerando o tamanho de 60 m² (sessenta metros quadrados) como padrão para a unidade e valores previstos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI);

- Isenção dos empreendimentos de interesse social: a nova lei isenta de contrapartida social os empreendimentos enquadrados como de interesse social ou comprovadamente declarados de utilidade pública federal, estadual ou municipal, desde que não destinados à comercialização. Como exemplo pode-se citar os empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, faixa de 0 a 3 salários mínimos.

A alteração da Lei de Contrapartida representa o início da concretização das mudanças necessárias identificadas pela nova gestão municipal, decorrentes da necessidade de padronização dos procedimentos, transparência na gestão pública e revisão da legislação urbanística, em observância aos princípios da legalidade, razoabilidade, isonomia, publicidade e eficiência.

Em decorrência da necessidade de regulamentação da Lei Municipal nº 1.528, no que tange aos procedimentos internos a serem observados na instrução e tramitação dos processos de contrapartida social, nos casos em a Lei exige, foi publicado o Decreto nº 3.808 de 18 de novembro de 2014, padronizando o procedimento em todas as secretarias envolvidas no processo, além de representar mais uma medida adotada com a finalidade de promover a transparência dos procedimentos para os municípios.

Os termos de contrapartida social firmados na atual gestão estão disponíveis para consulta no site da secretaria e encontram-se no Anexo B deste relatório.

Todas as mudanças implementadas pela Seplan produziram recursos necessários para suprir as demandas geradas pelo aumento da densidade ocasionado por esses empreendimentos de grande porte, além de ser mais um instrumento que permite a realização de melhorias urbanísticas no município de Lauro de Freitas.

AUDITAGEM DOS RECURSOS ORIUNDOS DE CONTRAPARTIDA SOCIAL

Como resultado da reanálise de processos de construção e do levantamento das contrapartidas sociais oriundas de empreendimentos licenciados antes do início desta gestão, constatou-se que parte dos termos de contrapartida social (Tabela 1 do Anexo C) não haviam sido cumpridos, no todo ou em parte.

Dessa constatação resultou um esforço para atualizar a base de cálculo e exigir dos compromissários o cumprimento integral dos termos ou a demonstração inequívoca de que já haviam sido cumpridos.

Com esse trabalho a PMLF conseguiu recursos para executar obras e projetos que correspondem ao montante de R\$ 3.318.611,42 (Três milhões, trezentos e dezoito mil, seiscentos e onze reais e quarenta e dois centavos).

Além disso, a PMLF firmou novos termos de contrapartida social, os quais totalizam um montante de R\$ 10.263.527,34 (Dez milhões, duzentos e sessenta e três mil, quinhentos e vinte e sete reais e trinta e quatro centavos) que, de igual modo, vem sendo aplicados em obras e projetos de interesse social (ver Tabela 2 do Anexo C).



Figura 72 - Placa de informação de obra de Contrapartida



Figura 73 - Projeto de obra com recurso de Contrapartida Social