

Ultrapassado este aspecto, parece ser importante destacar algumas das questões jurídicas concernentes à estratégia de implantação das medidas preconizadas no projeto em comento.

DA VENDA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NO PERÍMETRO DO ARCO TIETÊ E DA DESTINAÇÃO DO NUMERÁRIO ARRECADADO

O tema já foi abordado, de maneira perfunctória, em momento anterior – como visto, o PDE possibilita que a AIU defina o valor do potencial construtivo adicional em seu território (mediante fatores de planejamento e social próprios e diferenciados, e por intermédio do controle do volume disponível deste bem jurídico em sua área de abrangência), sendo também autorizado por aquele diploma legal que haja a realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir. Há, neste ponto, alguns elementos a adicionar.

Em primeiro lugar, é preciso atentar que as regras diferenciadas para valoração do potencial construtivo adicional e sua comercialização valerão somente para os perímetros das AIU previstas no Arco Tietê, sendo o demais território do projeto somente ser considerado "perímetro expandido", nos termos do art. 145, § 5º, inc. IV do PDE. Desta forma, ainda que no interior do perímetro estabelecido para o PIU do Arco Tietê, as áreas externas das AIU não poderão ter tal especial regramento. Da mesma forma, a previsão do inc. III do mesmo art. 145, § 5º será aplicável somente nas AIU – uma conta segregada para cada uma das apontadas "unidade de projeto".

De outra parte, admitida a possibilidade de leilão de potencial construtivo adicional nas AIU, é **perfeitamente possível cogitar de o projeto trazer limites temporais e espaciais de disponibilização deste bem jurídico neste território, de modo a tanto direcionar o adensamento construtivo e populacional nos projetos como propiciar uma forma de otimizar a recuperação da valorização do território advinda da implantação de tais iniciativas.** A metodologia adotada na minuta de projeto de lei, que prevê a distribuição adiantada de potencial construtivo adicional nas AIU utilizando-se do mecanismo dos leilões, poderá alavancar a arrecadação com a distribuição deste bem jurídico dominial do Município e proporcionar ao erário, em tese, a maior retribuição possível com a sua venda.

Destaca-se, ainda sobre os recursos arrecadados com a venda de potencial construtivo adicional, um outro aspecto: ao contrário do que ocorre em uma operação urbana consorciada, em que o **programa de intervenções será necessariamente financiado pela venda do potencial construtivo adicional do perímetro** (e tal premissa está incluída, por exemplo, na autorização da Comissão de Valores Mobiliários para a comercialização dos CEPAC), **é possível que a lei do Arco Tietê, em cada AIU, traga róis de projetos e iniciativas que serão implantados com o dinheiro das contas segregadas do FUNDURB, e outros que não necessariamente utilizem tal fonte de financiamento.** Esta valoração a priori dos projetos mais relevantes para as transformações e requalificações urbanísticas esperadas, por sua vez, tem por escopo introjetar ao texto da futura lei as conclusões advindas dos estudos econômicos realizados no âmbito do Projeto Arco Tietê – **não há, observe-se, vedação a que todas as obras e intervenções sejam custeadas com os recursos obtidos mediante comercialização de potencial construtivo adicional:** ao revés, o PDE somente autoriza que tais obras e intervenções sejam pagas também com outras fontes de receita.

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL