

73-O MARCO REGULATÓRIO E O PROGRAMA NACIONAL DE VILAS SUSTENTÁVEIS: UMA PROPOSTA DE HABITAÇÃO ECOLÓGICA NO BRASIL

RESUMO

Este trabalho apresenta a estrutura normativa e operacional do projeto “Vilas Sustentáveis Ecológicas”, concebido para posicionar o Brasil como referência mundial em habitação de interesse social sustentável. O projeto estrutura-se por meio de três instrumentos legislativos complementares: a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) 73/2026, o Projeto de Lei Complementar (PLP) 73A/2026 e o Projeto de Lei Ordinária (PL) 73B/2026. O objetivo geral é consolidar um novo paradigma de moradia que concilie o direito fundamental à cidade com os princípios da sustentabilidade, autossuficiência energética e hídrica, e a integração com os biomas brasileiros.

A fundamentação constitucional parte da PEC 73/2026, que propõe incluir no art. 6º da Constituição Federal o direito à “moradia digna ecologicamente equilibrada, autossuficiente em energia e água (off-grid), integrada a sistemas de permacultura e saneamento ecológico”. Essa alteração cria a base jurídica necessária para que o PLP 73A/2026 estabeleça o marco regulatório setorial. Este, por sua vez, altera o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) para introduzir categorias como a Zona Especial de Interesse Sustentável (ZEIS), simplificar o licenciamento ambiental para bioconstruções e autorizar incentivos fiscais (IPTU, ISS e ITR) para empreendimentos enquadrados no programa.

Em nível operacional, o PL 73B/2026 institui o Programa Nacional Vilas Verdes BR, detalhando a execução prática do modelo. O programa estrutura-se em três fases: diagnóstico e capacitação de mão de obra local (6 meses); implantação de vila piloto em bioma prioritário (12 meses); e expansão para os demais biomas com disponibilização open-source dos manuais (24 meses). Os pilares técnicos incluem o uso de materiais vernaculares (taipa, adobe, bambu, madeira certificada), infraestrutura baseada em energia solar e microeólica, captação de água da chuva, saneamento ecológico (banheiros compostáveis) e a adoção da permacultura com Sistemas Agroflorestais (SAFs) como núcleo do planejamento territorial.

O modelo de governança propõe um comitê interdisciplinar com função consultiva e deliberativa, enquanto o financiamento combina recursos públicos (BNDES, FINEP), parcerias público-privadas (PPPs), emendas parlamentares e mecanismos inovadores como o crowdfunding. Conclui-se que o conjunto normativo apresentado visa assegurar segurança jurídica para investimentos, promover a replicabilidade

tecnológica a baixo custo e estabelecer um modelo de desenvolvimento territorial que integra justiça social, resiliência climática e inovação habitacional, alinhando-se aos compromissos internacionais de sustentabilidade assumidos pelo país.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social. Sustentabilidade. Permacultura. Autossuficiência Energética. Marco Regulatório.