



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER 0206/2022 DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 148/2019.

Trata-se de projeto de lei de autoria do nobre Vereador Arselino Tatto, que regulamenta o § 2º do artigo 367 da Lei nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

A propositura traz critérios de utilização da outorga onerosa do direito de construir para regularização de edificações quando a área total da edificação for superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Na justificativa que acompanha a propositura, o autor explica que entre 2014 e 2017 todo o marco regulatório da legislação urbanística foi significativamente alterado pelo novo Plano Diretor Estratégico, nova Lei de Zoneamento e pelo novo Código de Obras e Edificações. Quase todas as novas regras são destinadas a edificações novas e alteraram muita coisa, principalmente o Coeficiente de Aproveitamento Básico dos imóveis, que foi reduzido para 1,0.

Ocorre que muitas edificações já tinham construído área superior ao permitido gratuitamente e para superar o Coeficiente de Aproveitamento Básico é necessário o pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Nesse sentido, o Plano Diretor Estratégico no § 2º do artigo 367 previu que a utilização de outorga onerosa do direito de construir em regularizações dependeria de lei específica, ora apresentada nesta proposta.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa exarou parecer pela LEGALIDADE do projeto de lei, apresentando um SUBSTITUTIVO a fim de adequar o texto à técnica de elaboração legislativa; corrigir a referência feita no § 1º do artigo 3º; excluir o conteúdo do art. 11, por se tratar de invasão das atribuições do Executivo; e, excluir a parte final do artigo 13, por se tratar de cláusula de revogação genérica.

Para instruir a tramitação do projeto de lei, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente realizou duas audiências públicas, nos dias 28/08/2019 e 18/09/2019. Nas duas ocasiões não houve manifestação dos presentes.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifestou-se FAVORÁVEL ao projeto de lei, nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Reproduzimos abaixo o artigo 367 da Lei 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico:

"Art. 367 Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

§ 1º Poderão ser regularizados, nos termos estabelecidos pela lei específica:

I - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

II - edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;

III - edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento às normas técnicas e a legislação pertinente às condições de acessibilidade.

§ 2º A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.

§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo".

Cabe ressaltar que recentemente foi aprovado nesta Casa o projeto de lei 171/2019, origem da Lei Municipal nº 17.202/2019, que "dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico". A referida Lei conta com o capítulo VII, que trata justamente Da Outorga Onerosa para Fins de Regularização.

A fim de subsidiar a elaboração do parecer desta Comissão de Administração Pública, um pedido de informações foi enviado ao Poder Executivo para que este se manifestasse acerca do inteiro teor da propositura.

O Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, enviou as seguintes considerações:

"Analisando tanto o PL, em estudo, quanto o substitutivo da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa ao projeto de Lei Nº 148/2019, vimos que ambos foram elaborados em datas (13/03/2019 e 12/06/2019 respectivamente).

Entretanto, em 16 de outubro de 2019 foi aprovada a Lei Nº 17.202 (Projeto de Lei nº 171/19 do Executivo, Substitutivo do Legislativo) a qual já dispõe sobre a regularização de edificações nos termos da previsão do art. 367 do PDE. Portanto, o objeto do PL 148/19 já foi contemplado pela lei promulgada em 16/10/2019.

E como, o referido artigo 367 em seu §3º diz que no prazo de vigência do PDE não deverá ser editada mais de uma lei específica com a utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações, entendemos, s.m.j, que não tem mais pertinência um PL que trate desse assunto".

Em que pese a manifestação do Poder Executivo, estritamente quanto aos aspectos a serem analisados por este colegiado, a Comissão de Administração Pública manifesta-se favorável à aprovação do projeto de lei, na forma do substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Sala da Comissão de Administração Pública, em 23-03-2022.

Gilson Barreto (PSDB) - Presidente

Milton Ferreira (PODE) - Relator

Arselino Tatto (PT)

Erika Hilton (PSOL)

George Hato (MDB)

Fernando Holiday (NOVO)

Eli Corrêa (UNIÃO)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 26/03/2022, p. 94

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