



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER CONJUNTO Nº 013/2022 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE TRANSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO AO PROJETO DE LEI Nº 28/2022.

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Exmo. Sr. Prefeito, que altera a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, para integrar o Complexo Paraisópolis ao Programa de Investimentos.

De acordo com o artigo 2º, que altera o anexo 2 da lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a haver prioridade para a provisão de habitações de interesse social, melhoramento e reurbanização nas seguintes localidades: (i) Favela da Rua Coliseu; (ii) Favela do Real Parque; (iii) Favela Panorama; (iv) Favela Paraisópolis; (v) Favela Jardim Colombo; (vi) Favela Porto Seguro.

No ofício que acompanhou o projeto de lei sob análise, o proponente esclareceu que o principal escopo do projeto é ampliar os investimentos na área social no contexto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Informou, ademais disso, que o Complexo Paraisópolis, a ser beneficiado com os novos investimentos, constitui um conjunto de áreas classificadas como Zona Especial de Interesse Social, abrigando atualmente uma população de cerca de 100 mil pessoas, cuja maioria reside em habitações subnormais.

Sob o aspecto jurídico, a propositura pode seguir em tramitação, como veremos a seguir.

A proposta veicula matéria de típico interesse local inserida, portanto, na competência legislativa do Município, prevista no art. 30, inciso I, da Constituição Federal e no art. 13, inciso I, de nossa Lei Orgânica.

A operação urbana consorciada é um instrumento de política urbana previsto no art. 4º, inciso V, alínea p, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e conceituada pelo §1º do art. 32 do mesmo diploma legal, nos seguintes termos: Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas. §1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

No campo doutrinário, são elucidativas as ponderações de Alexandre Levin acerca do tema: ...Trata-se de medida importante para fins de revitalização urbanística de áreas degradadas da cidade, ou mesmo para o incremento de infraestrutura viária, habitacional, de transporte, saneamento básico, enfim, da realidade urbanística de uma dada região do Município. Em outras palavras, a lei específica que cria a operação urbana pode prever coeficientes de aproveitamento, índices de ocupação e tamanhos máximos e mínimos de lotes diferenciados, específicos para sua área de abrangência. Trata-se, na verdade, de uma exceção ao plano diretor e à lei de zoneamento municipal. Um novo diploma legislativo especialmente editado para uma nova configuração urbanística da área objeto da operação urbana. Portanto, vê-se que, no âmbito das operações urbanas consorciadas, outras

obrigações podem ser criadas para os particulares que participarem dessa ação urbanística conjunta com o Poder Público. Por sua própria natureza, tais obrigações somente podem ser criadas por lei, em evidente observância ao princípio da legalidade previsto na Lei Maior. Daí & necessidade de edição de lei específica para a criação do instrumento urbanístico ora em estudo e a impossibilidade evidente de sua criação/alteração mediante decreto do Executivo municipal. (in Operação Urbana Consorciada: normas gerais sobre o instituto constantes dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade, BDM Boletim de Direito Municipal janeiro de 2013, p. 19/35)

Ante o exposto, destaca-se que a iniciativa por ora analisada visa adotar medidas no sentido de implementar a revitalização urbanística de áreas degradadas de uma região do Município. Por conseguinte, possui perfeita consonância com o instituto das operações urbanas consorciadas.

Aliás, a própria lei 13.769, de 23 de janeiro de 2004, em seu artigo 4º, III dispõe que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui, dentre os seus objetivos específicos: melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental.

Portanto, deve-se reconhecer que a alteração que se pretende implementar encontra-se dentro do escopo da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, assim como harmoniza-se com o disposto no art. 182 da Constituição da República.

Traçados os contornos do instituto ora em análise, conclui-se, portanto, que a competência legislativa para a matéria está prevista no art. 30, inciso I, da Constituição Federal e no art. 13, inciso I, da Lei Orgânica do Município, os quais estabelecem ser competência de tal ente legislar sobre assuntos de interesse local. E encontra respaldo, ainda, no art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica, que dispõe ser competência da Câmara, com a sanção do Prefeito, aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano.

Durante a tramitação da proposta deverão ser convocadas pelo menos 2 (duas) audiências públicas, nos termos do art. 41, VI, da Lei Orgânica.

Ante o exposto, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa é pela LEGALIDADE.

Quanto ao mérito, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, primeiramente cabe destacar que uma operação urbana consorciada envolve um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A Operação Urbana Faria Lima foi aprovada pela Lei 11.732 de 1995, estabelecendo programa de melhoramentos públicos para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº. Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim.

Em 2004 foi aprovada a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, pela Lei 13.769, que revogou a lei anterior, com intuito de adequar a operação urbana existente ao Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 2001).

Como resultado, o Executivo foi autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente à data de protocolamento do processo, nos lotes contidos no perímetro, como forma de obter recursos para financiar as Intervenções planejadas para a área da operação urbana consorciada, possibilitando ao mercado imobiliário.

O projeto de lei ora apresentado, por sua vez, inclui o Complexo Paraisópolis ao programa de investimento disposto no Anexo 2 da Lei nº 13.769 de 2004, abrangendo os núcleos do Jardim Colombo, Porto Seguro e Paraisópolis. Para tanto, argumenta que o Complexo Paraisópolis, a ser beneficiado com os novos investimentos, é um conjunto de áreas classificadas como Zona Especial de Interesse Social pela Lei de Parcelamento, Uso e

Ocupação do Solo e abriga atualmente um contingente de aproximadamente 100.000 pessoas, cuja maior parte mora em habitações subnormais. Assevera ainda que tal ampliação ocorrerá sem sacrifício ou atraso no programa de investimentos vigentes, considerando que os recursos em caixa são suficientes para atender às necessidades atuais e que há um superávit de aproximadamente R\$ 1 bilhão, sem vinculação.

Desse modo, tendo em vista a importância da presente iniciativa, no sentido de priorizar a população de baixa renda e priorizar o atendimento à população residente em imóveis ou áreas insalubres, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, manifesta-se favoravelmente a sua aprovação.

Por sua vez, a Comissão de Transito, Transporte e Atividade Econômica e a Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher salientam que os aglomerados subnormais, formas de ocupação urbana não legalizada, são caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carente de serviços públicos essenciais e localizados em áreas com restrição formal à ocupação. Essas habitações carecem de adequados serviços de abastecimento de água, coleta de esgoto, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica, demandando, portanto, políticas públicas especiais focadas para essa determinada região.

A ampliação da capacidade de adensamento das regiões com habitações subnormais favorece o surgimento de diversos problemas de saúde pública devido à uma inadequada infraestrutura básica, que impede o exercício do direito fundamental a uma moradia digna e a um adequado desenvolvimento social da comunidade local.

Desta forma, quanto ao mérito que se deve analisar, entende-se que o presente projeto merece prosperar, eis que a habitação digna é considerada pela Organização Mundial de Saúde como um fator ambiental de maior impacto no que diz respeito à propagação de doenças e ao aumento das taxas de mortalidade e morbidade. A provisão de Habitações de Interesse Social promove o acesso a moradias mais dignas à população mais vulnerável da região objeto do presente Projeto de Lei. Ante o exposto, favorável o parecer.

Por fim, no que compete a Comissão de Finanças e Orçamento, isto é, opinar sobre os aspectos financeiros e orçamentários, conforme estabelecido pelo o art. 47, II, e, do Regimento Interno, nada há a opor à propositura, inclusive em relação as exigências estabelecidas pela Lei de Responsabilidade Fiscal, visto que as despesas de sua execução serão cobertas por dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, 23.02.2022.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Ver. EDIR SALES (PSD)

Ver. ALESSANDRO GUEDES (PT)

Ver. RUBINHO NUNES (PSL)

Ver. SANDRA TADEU (UNIÃO)

Ver. SANSÃO PEREIRA (REPUBLICANOS)

Ver. THAMMY MIRANDA (PL)

Ver. PROFESSOR TONINHO VESPOLI (PSOL)

Ver. SANDRA SANTANA (PSDB)

Ver. CRIS MONTEIRO (NOVO)

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE.

Ver. ANTONIO DONATO (PT)

Ver. ANDRÉ SANTOS (REPUBLICANOS)

Ver. PAULO FRANGE (PTB)

Ver. ELY TERUEL (PODE)

Ver. RODRIGO GOULART (PSD)
COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA.
Ver. JOÃO JORGE (PSDB)
Ver. CAMILO CRISTÓFARO (PSB)
Ver. MARLON LUZ (PATRIOTAS)
Ver. LUANA ALVES (PSOL)
Ver. SENIVAL MOURA (PT)
Ver. ADILSON AMADEU (UNIÃO)
COMISSÃO DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER
Ver. JULIANA CARDOSO (PT)
Ver. ALFREDINHO (PT)
Ver. FELIPE BECARI (PSD)
Ver. RINALDI DIGILIO (PSL)
Ver. XEXÉU TRIPOLI (PSDB)
Ver. DR SIDNEY CRUZ (SOLIDARIEDADE)
Ver. MISSIONÁRIO JOSÉ OLÍMPIO (UNIÃO)
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO
Ver. ISAC FELIX (PL)
Ver. JAIR TATTO (PT)
Ver. JANAÍNA LIMA (NOVO)
Ver. ATÍLIO FRANCISCO (REPUBLICANOS)
Ver. FABIO RIVA (PSDB)
Ver. MARCELO MESSIAS (MDB)
Ver. GILBERTO NASCIMENTO (PSC)

Este texto não substitui os publicados no Diário Oficial da Cidade em 03/03/2022, p. 104, e em 22/03/2022, p. 130

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