



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 193/2018 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE PROJETO DE LEI Nº 0011/18

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito João Doria, que define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana – PIU para a Zona de Ocupação Especial – ZOE do Anhembi, nos termos do art. 9º da Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017.

De acordo com a justificativa apresentada pelo proponente, a apresentação deste projeto decorre de disposição da referida Lei nº 16.766/17, sendo necessária sua aprovação para que possa ocorrer a alienação da participação societária do Município na São Paulo Turismo S.A. – SPTuris.

Sob o aspecto estritamente jurídico, o projeto pode prosperar, como veremos a seguir.

Sob o aspecto formal, a propositura atende à competência do Município para “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, nos estritos termos do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal.

Quanto à iniciativa legislativa, resta atendido o disposto no inciso VIII do art. 70 da Lei Orgânica, de acordo com o qual compete ao Prefeito “propor à Câmara Municipal alterações na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como de alterações nos limites das zonas urbanas e de expansão urbana”.

Cumpra-se asseverar que a definição dos índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração do Projeto de Intervenção Urbana – PIU da Zona de Ocupação Especial – ZOE do Anhembi foi prevista na recente Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017, cujo art. 9º tem a seguinte redação:

“Art. 9º Previamente à alienação de que trata esta lei, os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi serão definidos em projeto de lei específico e posteriormente detalhados em Projeto de Intervenção Urbana - PIU.”

Ressalte-se que o PIU é mecanismo previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014), que no “caput” do seu art. 136 o define da seguinte maneira:

“Art. 136. Os Projetos de Intervenção Urbana, elaborados pelo Poder Público, objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.”

Já as Zonas de Ocupação Especial – ZOE são definidas no art. 15 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016):

“Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º Os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.

§ 2º Até que sejam regulamentados os projetos previstos no parágrafo anterior, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos pela CTLU, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE.”

Apesar de as redações do Plano Diretor e da LPUOS sugerirem que a elaboração do PIU prescinde de lei, alguns de seus elementos, tais como “indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana” (inciso III do §1º do art. 136 do PDE) necessitam do exame pelo Legislativo, uma vez que se trata de matéria que deve constar de lei, nos termos do art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica, segundo o qual cabe à Câmara “aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano”.

Desse modo, andou bem a Lei nº 16.766/17 ao reforçar em seu art. 9º a necessidade de aprovação por esta Casa dos parâmetros a serem observados na elaboração do PIU da região do Anhembi, ressaltando-se que compete às Comissões de mérito examinar a conveniência e oportunidade dos números adotados pela presente propositura.

Por fim, quanto à definição da necessidade de realização de audiências públicas e do quórum para aprovação do projeto, deve ele ser enquadrado no tema zoneamento urbano, que é definido por Celso Antônio Bandeira de Mello como “a disciplina condicionadora do uso da propriedade imobiliária mediante delimitação de áreas categorizadas em vista das utilizações urbanas nelas admitidas”, sendo nele “contemplados entrelaçadamente as naturezas de uso, os coeficientes de edificação, as taxas de ocupação, os recuos exigidos das construções, sejam fronteiros, laterais ou de fundos, as dimensões de lote, o alinhamento, vale dizer: o afastamento da edificação em relação à via pública e outros fatores que concorrem para dar completa e real identidade ou sentido à participação da cidade em zonas” (“Natureza Jurídica do Zoneamento – Efeitos”, in Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, ed. 147, p. 23-24, jan/mar 1982).

Assim, durante a tramitação do projeto, devem ser realizadas pelo menos duas audiências públicas, nos termos do art. 41, inciso VI, da Lei Orgânica do Município.

Já quanto ao quórum para ser aprovado, o projeto depende do voto de 3/5 (três quintos) dos membros desta Casa, conforme o art. 40, § 4º, inciso I, da Lei Orgânica do Município.

Ante todo o exposto, somos PELA LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 04/04/2018.

Aurélio Nomura - PSDB - Presidente

André Santos - PRB

Caio Miranda Carneiro - PSB

Celso Jatene - PR

Cláudio Fonseca - PPS

Edir Sales - PSD

João Jorge - PSDB - Relator

Reis - PT – Contrário

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 05/04/2018, p. 81

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