

**PARECER Nº 591/2011 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0490/10.**

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do nobre Vereador Aurélio Miguel, que visa priorizar a construção de Habitações de Interesse Social – HIS nas áreas de operações urbanas.

Segundo a propositura, a realocação e assentamento de famílias de baixa renda atingidas por benfeitorias no perímetro das Operações Urbanas será feita através da construção de Habitações de Interesse Social – HIS antes da execução de qualquer outra intervenção na região.

Segundo a justificativa apresentada ao projeto, o que se pretende é “coibir que a construção de Habitações de Interesse Social seja utilizada como pretexto para a construção de infra-estrutura, para que logo depois o Poder Público abandone tal idéia, em favor da iniciativa privada e da propriedade especulativa, que herdaria os efeitos benéficos da valorização estrutural da área”.

Antes de adentrar especificamente na matéria objeto da proposta, interessante retomar alguns conceitos acerca dos temas envolvidos.

Nos termos do art. 146, inciso XIII do Plano Diretor Estratégico, a Habitação de Interesse Social – HIS pode ser conceituada como a habitação destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, e de até, no máximo, 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), cabendo observar que a produção de HIS encontra-se dentre os objetivos da política de habitação do Município (art. 79 da Lei nº 13.430/02 - Plano Diretor Estratégico).

Por outro lado, as Operações Urbanas Consorciadas encontram-se definidas no § 1º do art. 32 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) 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. (grifo nosso)

As Operações Urbanas Consorciadas consistem, portanto, em um conjunto de medidas e intervenções coordenadas pelo Poder Público objetivando o alcance de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de uma área urbana previamente determinada em lei específica baseada no plano diretor.

Como lei específica deve ser entendido, segundo lição do doutrinador Diogenes Gasparini “a que dispõe exclusivamente sobre a instituição e disciplina das operações urbanas consorciadas”, não podendo nenhuma outra matéria, ainda que relacionada com a política urbana, ser tratada por essa lei (in O Estatuto da Cidade, Editora NDJ Ltda., 1ª edição, pág. 182).

Nos termos ainda do instituído pelo Estatuto da Cidade, dessa lei deverá constar o plano da operação urbana consorciada para a área em questão que deverá conter, no mínimo, segundo o art. 33:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidade da operação;

V – estudo prévio de impacto e vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios, decorrentes da modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e

do subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental que delas poderá advir, e da regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

VII – forma de controle da operação

Nesse sentido o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430/02):

Art. 229. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà, no mínimo:

I – delimitação do perímetro da área de abrangência;

II – finalidade da operação;

III – programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV – estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;

V – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI – solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

VII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

VIII – instrumentos urbanísticos previstos na operação;

IX – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X – estoque de potencial construtivo adicional;

XI – forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XII – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Do supra-exposto possível inferir que o conteúdo da operação urbana consorciada já é todo delineado em lei específica aprovada para esse fim, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 e do que dispõe o Plano Diretor Estratégico, sendo relevante notar que, com relação à remoção dos moradores de favelas e cortiços, deverá a lei específica da Operação Urbana Consorciada prever solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima (art. 229, inciso VI).

Sendo assim, havendo a necessidade de remoção de moradores de favelas e cortiços pela implantação da Operação Urbana Consorciada, o próprio PDE determina a sua realocação nos limites e contornos constantes da lei autorizativa da Operação Urbana em concreto, razão pela qual configurará desvio de finalidade a conduta do administrador que, na implantação de uma determinada Operação Urbana, se desviar dos contornos previamente estabelecidos e autorizados em lei específica.

Dessa forma, nos termos do Substitutivo ao final exposto, sob o aspecto jurídico, a propositura encontra razões para prosseguir em tramitação porque, ao determinar a priorização da construção de HIS para a realocação e assentamento de famílias de baixa renda atingidas por determinada Operação Urbana Consorciada, encontra fundamento no disposto pelo Estatuto da Cidade e no próprio Plano Diretor Estratégico.

No entanto, oportuno ressaltar a necessidade de substitutivo para adaptar o projeto original de modo que a realocação e assentamento das famílias se dê preferencialmente antes da execução de qualquer outra intervenção na região, preservando assim a atuação administrativa do Executivo como coordenador da Operação.

Para a sua aprovação a propositura dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara, nos termos do art. 46, § 2º da Lei Orgânica.

Ante o exposto somos, sem prejuízo das adequações que a D. Comissão de Mérito entender pertinentes, sob o aspecto jurídico somos,

PELA LEGALIDADE, na forma do seguinte Substitutivo:

**SUBSTITUTIVO Nº** **DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,**  
**JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº**  
**490/10.**

Dispõe sobre a priorização de construção de habitações de interesse social nas condições que especifica e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º Deverá ser priorizada a construção de habitações de interesse social quando houver necessidade de realocação e assentamento de famílias de baixa renda atingidas por benfeitorias no perímetro das Operações Urbanas, preferencialmente antes da execução de qualquer outra intervenção na região.

Art. 2º As disposições desta Lei ficam excluídas do art. 46, caput, da Lei Orgânica do Município.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 15/06/11.

Arselino Tatto – PT – Presidente

Floriano Pesaro - PSDB - Relator

Adilson Amadeu - PTB

Adolfo Quintas - PSDB

Aurélio Miguel - PR

Dalton Silvano

José Américo - PT

Milton Leite – DEM