



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 677/2017 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0408/14.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do nobre Vereador Aurélio Nomura, que dispõe sobre a inclusão nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS-2, do Plano Regional Estratégico – Lapa – Lei nº 13.885/04, da área situada no quadrilátero formado pelas vias Rua Emílio Goeldi, Avenida Ermando Marchetti, Avenida Santa Marina e Linha Férrea da CPTM – Subdistrito de Água Branca – Distrito da Lapa.

Para seguro pronunciamento, em razão da complexidade técnica da matéria, esta Comissão requereu fosse enviado ao Executivo pedido de informações, a fim de esclarecer se a descrição do perímetro cujo zoneamento a proposta pretende alterar está correta, bem como se a proposta é compatível com o novo Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050/14.

Às folhas 40/41 o Executivo esclareceu que: "a) A descrição não esta correta ou não é suficiente, uma vez que a Rua Emilio Goeldi não atinge a Linha Férrea; b) O perímetro não encontra correspondência direta com a zona de uso hoje demarcada na Lei 13.885/04, uma vez que o perímetro da zona LA ZM3a/09 apresenta maior amplitude em área; c) A proposta não apresenta plena compatibilidade com a Lei 16.050/14, uma vez que a área indicada encontra-se edificada em seu conjunto e a zona de uso ZEIS-2 apresenta característica distinta (são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, conforme inciso II do art. 45 da Lei 16.050/14)".

Sob o aspecto estritamente formal, nada obsta o prosseguimento do presente projeto de lei, considerando que os artigos 13, incisos I e XIV, e 70, inciso VIII, combinado com o parágrafo único, ambos da Lei Orgânica Municipal, conferem expressamente a esta Casa Legislativa competência, para iniciar, na espécie, o processo legislativo.

No que tange ao aspecto material, esclarece-se que o zoneamento deriva da prerrogativa do Poder Público Municipal de dividir o município em áreas, segundo sua destinação precípua, com o escopo de planejar o desenvolvimento do aglomerado urbano e garantir o bem estar da sociedade.

É um desdobramento, portanto, de outra prerrogativa do Poder Público Municipal que é o de fixar as regras de uso e ocupação do solo, e que se destinam, segundo Hely Lopes Meirelles (Direito Municipal Brasileiro. São Paulo: Malheiros Editores, 1993, 6ª. Ed., p. 405), a "estabelecer as utilizações convenientes às diversas partes da cidade e localizar em áreas adequadas as diferentes atividades urbanas que afetem a comunidade". Decorre, assim, do poder de polícia do Município, que no uso de tais atribuições busca assegurar o ordenamento do ambiente urbano, a fim de garantir o interesse da comunidade.

Ademais, ressaltamos que embora a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, já tenha demarcado Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em seus Mapas 4 e 4A, novas ZEIS podem ser demarcadas na legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme art. 44, § 3º.

No entanto, após a propositura do presente projeto de lei, foi aprovada a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo do Município de São Paulo, revogando a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, razão pela qual necessário um substitutivo, a fim de que a proposta não faça referência à legislação revogada.

