

**PARECER Nº 1935/2011 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 309/11.**

Trata-se de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Juscelino Gadelha, que define como área sujeita a direito de preempção o imóvel localizado na Rua Sabbado D'Angelo, nº 657, no bairro Itaquera, distrito de Itaquera.

A propositura reúne condições para prosseguir em tramitação.

O direito de preempção de que trata a propositura é um instrumento de política urbana previsto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001), bem como nos artigos 204 e seguintes do Plano Diretor (Lei Municipal nº 13.430/02) e consiste no direito de preferência concedido ao Poder Público municipal para adquirir imóvel urbano que esteja sendo alienado por seu titular.

Assim, o direito de preempção confere ao Poder Público a prerrogativa de ser notificado pelo proprietário do imóvel de sua intenção de aliená-lo. Uma vez notificado, tem a Municipalidade o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar o seu interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições de pagamento oferecidas por terceiro interessado (art. 27 da Lei nº 10.257/01). Caso o Poder Público não seja intimado para exercer seu direito de preferência, a venda é nula e este poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Desse modo, cabe ao Poder Público exercer o direito de preempção sempre que necessitar de áreas para as finalidades previstas no art. 26 do Estatuto da Cidade, devendo a lei municipal específica delimitar previamente as áreas sujeitas ao direito de preempção, sendo ainda necessário se enquadrar tais áreas em uma ou mais das finalidades previstas no art. 26, acima citado.

Nesta mesma ordem de considerações assevera Diógenes Gasparini que “a lei municipal, baseada no plano diretor, deverá indicar para cada área em que incidirá o direito de preempção qual ou quais das finalidades indicadas no art. 26 do Estatuto da Cidade que, no seu interior caberá ao Município perseguir. Destarte, não basta a lei municipal prescrever a preempção a favor do Município e delimitar a área de sua incidência, pois este diploma legal exige que seja indicada uma ou mais finalidades a serem alcançadas (...)”.(O Estatuto da Cidade, São Paulo: Editora NDJ, 2002, pág. 150).

Da leitura de sua justificativa - que enuncia ser a área em questão “importante remanescente arbóreo da referida região” – pode-se depreender a finalidade que se pretende alcançar com este projeto, qual seja, a proteção de área de interesse ambiental e paisagístico, atendendo-se assim ao disposto no parágrafo único do já citado art. 26 do Estatuto da Cidade.

Cabe observar ainda que a propositura pretende apenas definir área sujeita a direito de preempção o que não autoriza a interpretação de que estaria vinculando ou obrigando o Executivo a efetuar a aquisição de bem imóvel, matéria adstrita a iniciativa legislativa privativa do Executivo, tendo em vista tratar-se de ato típico de gestão.

Dessa forma, em se tratando de imóvel localizado em área definida como sujeita ao direito de preempção, ao Executivo será dado o direito de, em assim querendo, adquirir preferencialmente o imóvel, aquisição essa que continua condicionada a projeto de lei específico para tal finalidade nos termos do art. 13, inciso XI, da Lei Orgânica.

Quanto à iniciativa legislativa do presente projeto cabe ressaltar que a definição de área como sujeita ao direito de preempção não se insere no rol das matérias de iniciativa exclusiva do Executivo.

Com efeito, a regra adotada no processo legislativo é a iniciativa concorrente, sendo excepcionais as hipóteses de iniciativa reservada ao Poder Executivo, as quais, por isso mesmo, devem ser interpretadas restritivamente.

É isso o que se depreende do artigo 61 e parágrafos da Constituição Federal, reproduzido no artigo 24 e parágrafos da Constituição Estadual e no artigo 37, §2º de nossa Lei Orgânica.

Nesse sentido o entendimento do Supremo Tribunal Federal que assentou a questão reafirmando que as hipóteses de iniciativa reservada não podem receber interpretação analógica ou extensiva, de sorte a envolver situações não previstas de forma expressa na Constituição (ADI 776-MC, Rel. Min. Celso de Mello, julgamento em 23-10-92, DJ de 15-12-06; g.n.).

Dessa forma, insere-se a presente matéria no âmbito da competência legislativa municipal e, por não existir reserva de iniciativa, uma vez que a propositura está adstrita a estabelecer normas gerais e abstratas acerca da matéria, o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação.

Por fim, cabe considerar que se trata de matéria de Plano Diretor, tendo o §1º do art. 205 da Lei nº 13.430/02 especificado expressamente áreas para o direito de preempção ao passo que o § 2º estabelece que os Planos Regionais poderão definir novas áreas para aplicação do direito de preempção.

Assim, sob o aspecto jurídico a propositura reúne condições para prosseguir em tramitação, competindo à D. Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em razão da especificidade da matéria, efetuar a sua compatibilização com as demais normas do Plano Diretor Estratégico.

Por se tratar de matéria afeta ao Plano Diretor deverão ser convocadas durante a tramitação da proposta pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme art. 41, inciso I, da Lei Orgânica e, tendo em vista que na presente sessão legislativa já houve edição de lei sobre o assunto, a aprovação da proposta dependerá do voto favorável de 2/3 dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 5º, inciso III c/c art. 46, § 2º, "a", da Lei Orgânica, sendo necessária a apresentação de um substitutivo, a fim de adequar o projeto ao disposto no art. 46, § 2º, "b", do mesmo diploma legal.

Ademais, o substitutivo abaixo é necessário para adequar o projeto aos ditames do parágrafo único do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01, segundo o qual a lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção devendo enquadrar a área em uma ou mais finalidades enumeradas no referido artigo, sem prejuízo de demais adequações ou correções que a D. Comissão de Mérito julgar pertinentes.

#### **SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 309/11.**

Define como área sujeita ao direito de preempção o imóvel localizado na Rua Sabbado D'Angelo, nº 657, no Bairro Itaquera, Distrito de Itaquera, e dá outras Providências.

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

Art. 1º Fica definida como área sujeita ao direito de preempção, com a finalidade de sua proteção, por tratar-se de área de interesse ambiental e paisagístico, nos termos do artigo 26, incisos VII e VIII, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, imóvel localizado na Rua Sabbado D'Angelo, nº 657, no bairro Itaquera, distrito de Itaquera.

Art. 2º Fica estabelecido o prazo de 5 (cinco) anos para a vigência da preempção, renovável a partir de um ano, após o decurso do prazo inicial, conforme artigo 25 e parágrafo único, da Lei Federal 10.257, de 10 de Julho de 2001.

Art. 3º As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Art. 4º As disposições desta Lei ficam excluídas do disposto no "caput" do art. 46 da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar de sua publicação.

Art. 6º 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 14.12.2011.

Arselino Tatto – PT – Presidente

Abou Anni - PV

Adilson Amadeu - PTB

Adolfo Quintas - PSDB

Aurélio Miguel - PR

Dalton Silvano - PV - Relator

Floriano Pesaro - PSDB

José Américo - PT