



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **PARECER Nº 885/2015 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0157/15.**

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do Exmo. Sr. Prefeito, que visa dispor sobre o atendimento das exigências de destinação de área construída em ZEIS, nos termos do artigo 55 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (PDE).

O disposto no projeto aplica-se, por força de seu artigo 8º, aos pedidos de licenciamento de edificação nova, reforma ou projeto modificativo localizados em ZEIS, protocolados na vigência da Lei nº 13.885/04.

Inicialmente cumpre observar que dentre os objetivos da Política de Habitação Social estão o de assegurar o direito à moradia digna como direito social e reduzir o déficit habitacional (art. 291, incisos I e II do PDE).

Em seu artigo 292 a Lei nº 15.050/14 estabelece que:

Art. 292. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na habitação devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I - priorizar a população de baixa renda;

...

V - diversificar os programas e os agentes promotores da política de HIS, de acordo com as características diferenciadas da demanda;

VI - promover a produção de novas habitações de interesse social nas ZEIS 2, 4 e em áreas vazias e subutilizadas com prioridade para as famílias que integram a faixa 1 (HIS 1), por meio da constituição de um parque público de habitação, do incentivo a produção privada e da ampliação de convênios e parcerias;

...

X - priorizar a provisão de habitação social em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, evitando sua instalação em unidades de conservação, áreas de proteção ambiental, áreas de proteção a mananciais e áreas enquadradas como ZEPAM em função de suas características de cobertura vegetal, recursos hídricos e fragilidade geotécnica;

O conceito de Habitação de Interesse Social - HIS nos é dado pelo Quadro 1, anexo à Lei nº 16.050/14 que preceitua, in verbis:

Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita;

Cabe considerar ainda, por oportuno, que o Quadro 1, anexo ao PDE, conceitua o Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS como sendo aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para habitação de interesse social (HIS).

Segundo consta da exposição de motivos que acompanha o projeto, a propositura tem por escopo detalhar os critérios e procedimentos necessários para operacionalizar o licenciamento dos empreendimentos em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, considerando a cota mínima prevista para HIS-1 e HIS-2 e os demais usos eventualmente aprovados em conjunto, prevendo, ademais, regras que viabilizam a aplicação do comando inserto no § 4º do artigo 55 do PDE, segundo o qual o adimplemento dos percentuais poderá ter por referência um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que localizados em ZEIS e na mesma Subprefeitura.

Cabe observar ainda que a propositura condiciona a expedição do Alvará de Execução para os demais usos aprovados em conjunto à expedição do Alvará de Execução das HIS.

Também condiciona a emissão do Certificado de Conclusão em relação aos demais usos aprovados em conjunto à emissão do Certificado de Conclusão para as HIS. Neste aspecto, cabe considerar que o projeto encontra consonância com o disposto no § 5º, do art. 55, do PDE.

O projeto ainda estabelece que a emissão do Alvará de Execução somente ocorrerá após a doação, ao Município, de áreas para construção de HIS situadas em Zona Especial de Interesse Social, na mesma Subprefeitura do imóvel para o qual for emitido o Alvará de Aprovação e possuir área de terreno e condições adequadas que possibilitem o licenciamento e a construção de HIS de modo que a área construída destinada a tais unidades, somada aos usos constantes do alvará, atenda às proporções definidas no Quadro 4 da Lei nº 16.050/14.

Em seu artigo 7º a propositura possibilita, a critério do Executivo, a doação em pecúnia em valor correspondente à área de terreno requerida para a implantação das HIS, trazendo em seu § 1º a forma de cálculo do valor em pecúnia devido.

Por fim estabelece que o valor em pecúnia recebido será destinado ao Fundo Municipal de Habitação, devendo ser utilizado, obrigatoriamente, para a compra de terrenos e edificação da área construída de HIS.

Sob o aspecto jurídico nada obsta o prosseguimento do presente projeto de lei que encontra fundamento nos arts. 13, I e XIV, da Lei Orgânica do Município.

O estabelecimento de índices urbanísticos, zoneamento, parcelamento, normas de uso e ocupação do solo, e outros mecanismos de política urbana, que em atenção ao interesse público, limitam o direito de propriedade (direito individual garantido pelo art. 5º da Constituição Federal), devem ser levados a efeito por intermédio de lei em sentido estrito, ou seja, aquela regra geral e abstrata de conduta, aprovada pelo Legislativo e sancionada pelo Executivo.

No que tange ao aspecto material, cabe observar que é prerrogativa do Poder Público Municipal 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.

Assim a propositura, sob o aspecto da legalidade, não encontra óbices quanto ao seu prosseguimento, sem prejuízo da análise da D. Comissão de Mérito sobretudo acerca de como deve ser feito o cálculo do valor em pecúnia previsto no § 1º do artigo 7º.

Por se tratar de matéria referente a uso e ocupação do solo, deverão ser convocadas, pelo menos, duas audiências públicas durante a tramitação da propositura, conforme o disposto no art. 41, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal.

O projeto dependerá de votação em Plenário, nos termos do artigo 105, inciso XXVII do Regimento Interno, devendo o quórum ser fixado pela D. Comissão de Mérito dada a especificidade de matéria.

Ante o exposto somos,

PELA LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 27/05/2015.

Alfredinho - PT

Arselino Tatto - PT - Relator

Ari Friedenbach - PROS

Conte Lopes - PTB

David Soares - PSD

Eduardo Tuma - PSDB

George Hato - PMDB

Marcos Belizário - PV

Sandra Tadeu - DEM

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 28/05/2015, p. 82

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).