



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte – São Paulo

PROCURADORIA

ASSUNTO: Projeto de Lei Complementar nº13/2022 – “Dispõe sobre normas de utilidade pública e/ou interesse social que regulam o uso da propriedade para programas e obras habitacionais e de urbanização, inseridos em projetos de regularização fundiária e/ou interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, desenvolvidos pelo Estado, através da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, em prol do bem coletivo, da segurança, do bem estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental, e dá outras providências.

O Projeto de Lei Complementar – PLC possui a seguinte redação:

A Câmara Municipal de São Sebastião, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

DECRETA:

Art. 1º - Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, observadas as condições estabelecidas nos artigos 2º e 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, será aplicado o previsto nesta Lei Complementar.

Parágrafo único - Para todos os efeitos, esta Lei Complementar estabelece normas de utilidade pública e/ou de interesse social que regulam o uso da propriedade para programas e obras habitacionais e de urbanização, inseridos em projetos de regularização fundiária e/ou interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, desenvolvidos pelo Estado, através da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

Art. 2º - Nos programas e obras habitacionais e/ou de urbanização, inseridos em projetos de regularização fundiária e/ou habitacionais de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, desenvolvidos pelo Estado, através do CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, que tenham objetivo de promover a produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação urbana. Para efeito desta lei Complementar, serão utilizados os instrumentos a seguir:

Praça Professor Antônio Argino, 84 Centro São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br



Autenticidade do Documento em <http://www.leg.br/camara/sebastiao> com o identificador 32003600370030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte – São Paulo

§ 1º - O direito de reconhecimento de interesse social para assentamentos humanos e/ou regularização fundiária de lotes a serem ocupados por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

§ 2º - Com o objetivo de reduzir o déficit habitacional no município, esta lei estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos para as áreas, reconhecidas de interesse de social, desenvolvidos pelo CDHU, observadas as condições estabelecidas no artigo 65 do Decreto nº 62.913, de 8 de novembro de 2017 e no artigo 54, parágrafo 2º, da Lei Complementar Municipal nº 2663/2021 (Plano Diretor), conforme disposições a seguir:

a) As áreas que tratam o "caput" deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z1T**, será permitida a utilização de 30% (trinta por cento) da área total da propriedade e/ ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessários ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de, no mínimo 60 % (sessenta por cento) e, com Coeficiente de Aproveitamento de 2,50;

b) As áreas que tratam o "caput" deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z2T**, será permitida a utilização de até 50% (cinquenta por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de, no mínimo 20 % (vinte por cento) e; Coeficiente de Aproveitamento de 2,75;

c) As áreas que tratam o "caput" deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z4T**, será permitida a utilização de até 80% (cinquenta por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento); Coeficiente de Aproveitamento de 3,25;

d) As áreas que tratam o "caput" deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z4TOD**, será permitida a utilização de até 70% (setenta por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento); Coeficiente de Aproveitamento de 3,00;

e) As áreas que tratam o "caput" deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no **ZEE/ LN** para **Z5T**, será permitida a utilização de até 100% (cem por cento) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento) e; Coeficiente de Aproveitamento de 3,75;





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte – São Paulo

f) As áreas que tratam o “caput” deste artigo, que são compatíveis territorialmente com o definido no ZEE/ LN para Z5TOD, será permitida a utilização de até 90% (noventa por cento) - Taxa de Usos e Atividades (TUA) da área total da propriedade e ou das propriedades que integram o empreendimento, para a execução de intervenções, tais como, edificações, obras complementares, acessos, estacionamento, sistema viário e instalação de equipamentos afins, necessárias ao desenvolvimento das atividades integrantes; com Taxa de Área Verde (TAV) de no mínimo 20 % (vinte por cento) e; Coeficiente de Aproveitamento de 3,50;

§ 3º - Com relação ao disposto no parágrafo § 2º, alínea a), excepcionalmente, é permitida a ocupação de 40%, desde que seja reservada área equivalente para compensação ambiental, averbada em matrícula e incorporada ao Parque Estadual da Serra do Mar.

Art. 3º - Observadas as condições estabelecidas no decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, as unidades habitacionais dos programas e obras habitacionais e de urbanização, de que trata o Art. 1º, parágrafo único, desta lei complementar, terão área construída de no máximo de 60,00 m².

Parágrafo único - No projeto e na construção da casa de interesse social serão admitidos, no mínimo, o seguinte:

- I - Pé direito de 2,40 m em todas as peças;
- II - Área útil de 6,00 m² nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha 8,00 m²;
- III - Área útil de 4,00 m² na cozinha;

- IV - Área útil de 2,00 m² no compartimento sanitário.

Art. 4º - Fica estabelecida, quando viável, para cada unidade habitacional, uma vaga para estacionamento de veículo.

Art. 5º - Limita a cota mínima de 40m² de terreno para cada unidade habitacional.

Art. 6º - Para os empreendimentos citados nesta lei, o gabarito máximo fica definido em 12m.

Art. 7º - As disposições desta lei entrarão em vigor na data da sua publicação.

Nota Técnica

Trata de Projeto de Lei Complementar de autoria do n. Vereador Marcos Antonio do Carmo Fuly.

Praça Professor Antônio Argino, 84 Centro São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br



Autenticidade do Documento em <http://www.leg.br/camara/saosebastiao/> com o identificador 32003600370030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte – São Paulo

A matéria abordada no PLC se refere a regramento relativo ao zoneamento, uso e ocupação do solo do município.

Ao exame.

Quanto à competência legiferante, infere-se da leitura do PLC que o objeto da norma, não trata de matéria cuja iniciativa legislativa seja reservada ao Chefe do Poder Executivo, tendo em vista que não trazem em seu corpo a temática da estruturação do município, atribuição de seus órgãos e regime jurídico dos servidores.

Por outro lado, importante ressaltar que todo e qualquer regramento que tenha como matéria o uso e ocupação do solo, seja a regulamentação geral ou individualizada, deve contar, necessariamente, com a realização de prévios estudos técnicos além a participação popular, o que não se verifica no corpo do processo do PLC.

Com efeito, todas as mudanças que alterem o uso e ocupação do solo, produzem alterações na dinâmica urbana do município, logo podem afetar questões ligadas ao meio ambiente, mobilidade, saneamento e etc.

Ademais, referidas alterações também devem estar em consonância com a sistemática estruturada pelas leis de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação e plano diretor, o que legitima a importância da realização de minucioso planejamento prévio técnico, destinado a verificar todos os desdobramentos que poderão ocorrer com tal mudança no solo urbano.

Depreende-se dos artigos 180, II e 181, caput e § 1º da Constituição Bandeirante, que o planejamento é indispensável à validade e legitimação de todo regramento relacionado ao parcelamento e uso e ocupação do solo. Assim, sob este





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte – São Paulo

ângulo, a ausência de estudos ou planejamento técnico no corpo do PLC, fere os dispositivos mencionados.

Não bastasse, também não há indícios de que a população foi consultada sobre as alterações pretendidas pelo PLC, o que fere a Constituição do Estado de São Paulo. Nesse aspecto, é certo que a participação da comunidade é um dos princípios basilares que deve ser observado no processo de elaboração de normas que visem modificar o uso e parcelamento do solo, como determinado pelos artigos 180, II e 191 da Constituição Estadual:

Artigo 180 - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes;

Artigo 191 - O Estado e os Municípios providenciarão, com a participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades regionais e locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

Nesse sentido é o reiterado entendimento do C. TJSP:



VOTO Nº 32.936

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE

PROCESSO Nº 2001053-16.2022.8.26.0000

AUTOR: PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPEVA

RÉU: PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Praça Professor Antônio Argino, 84 Centro São Sebastião/SP CEP: 11608-554 Tel. (12) 3891-0000

Site Oficial: saosebastiao.sp.leg.br



Autenticidade do Documento em <http://www.tj.sp.br/camara-sebastiao> com o identificador 32003600370030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

Litoral Norte – São Paulo

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI Nº 4.553, DE 09 DE AGOSTO DE 2021, DO MUNICÍPIO DE ITAPEVA – MATÉRIA RELATIVA AO DESENVOLVIMENTO URBANO – NORMA QUE TRATA DO USO E PARCELAMENTO DO SOLO – NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE ESTUDOS PRÉVIOS - GARANTIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR – ART. 180, II, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL.

1. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, plano, programas e projetos que lhes sejam concernentes (art. 180, II, CE).

2. Entendimento pacificado do E. Órgão Especial no sentido de que as leis que versam sobre uso e parcelamento do solo urbano devem ser precedidas de estudos técnicos e audiências públicas, garantida a participação da população e de entidades comunitárias.

3. Lei nº 4.553, de 09 de agosto de 2021, do Município de Itapeva, que trata do desdobro de lotes em determinadas vias públicas da cidade. Projeto de lei apresentado, votado e aprovado sem planejamento e sem consulta à população. Inadmissibilidade. Ofensa ao art. 180, II, da Constituição Estadual. Inconstitucionalidade material. Ação direta procedente.

Face ao exposto, opino pela inconstitucionalidade do Projeto de Lei Complementar, por ausência da realização e estudos prévios técnicos e ausência de participação popular na elaboração da norma, resultando em afronta aos artigos 180, inciso II e 190 ambos da Constituição Estadual.

São Sebastião, 19 de agosto de 2022.

JANAÍNA FURLANETTO

Procuradora da Câmara



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade> utilizando o identificador 32003600370030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **JANAÍNA FURLANETTO** em 19/08/2022 13:42

Checksum: **DEEE7314BFA049D439D70C0885AD9A91C80C2E542469D3A90FA1E9B461BC095E**



Autenticar documento em <http://177.39.233.6/cmsaosebastiao/autenticidade> com o identificador 32003600370030003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

