

PARECER PRÉVIO Nº 22/2022

PROJETO DE LEI CM Nº 127/2022

REF.: PROCESSO Nº 4595/2022

INTERESSADO: COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

AUTOR DO PROJETO: VEREADOR RICARDO ALVAREZ

CO-AUTOR DO PROJETO: VEREADOR WAGNER LIMA

ASSUNTO: Projeto de Lei CM nº 127/2022, que visa a instituição de Zona Especial de Interesse Social – Classe C – “ZEIS-C”, nas áreas que especifica.

À
Comissão de Justiça e Redação,

Trata-se de projeto de lei de autoria dos Nobres Vereadores Ricardo Alvarez e Wagner Lima, protocolizado nesta Casa no dia 30 de junho de 2022, visando a instituição de Zona Especial de Interesse Social – Classe C – “AEIS C”, nas áreas que especifica, localizadas na Alameda Roger Adam, no Bairro Campestre.

A legalidade dos projetos de lei em análise **fica condicionada ao cumprimento dos requisitos estabelecidos na Lei Municipal nº 8.869/2006**, e alterações posteriores, que disciplina a instituição das áreas denominadas de zonas especiais de interesse social, e, ainda, à legislação federal pertinente à matéria. Vejamos.

A Zona de Especial Interesse Social faz parte de uma série de instrumentos que integram a política de desenvolvimento urbano, previstos no artigo 4º da Lei Federal nº 10.257/2001 – o chamado Estatuto da Cidade – que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

No âmbito do Município de Santo André, a instituição das chamadas “Zonas Especiais de Interesse Social” é regulada pela Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, alterada pelas Leis Municipais nº 9.066/08 e 10.191/2019, e, ainda, pelos artigos 143 e seguintes da Lei Orgânica de Santo André.



A Lei nº 8.869/06 prevê as seguintes condições para a instituição de ZEIS, conforme determina o artigo 35:

“Art. 35 Além das ZEIS delimitadas no Mapa 1 e descritas no Anexo VIII, outras áreas poderão ser instituídas por lei específica, nos moldes do art. 60 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, observadas as seguintes condições:

I – enquadramento conforme a classificação legal;

II – adequada identificação da delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico;

III – apresentação de parecer técnico favorável, elaborado pelos quadros técnicos do Poder Executivo, onde constem as possibilidades de urbanização do núcleo e os aspectos físico-ambientais, urbanístico-fundiários e socioeconômicos, quando couberem.

§ 1º - O parecer técnico deverá ser apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, contado do recebimento da solicitação, e **constitui instrumento indispensável à deliberação da Câmara de Vereadores sobre a matéria**. (nossos grifos)

§ 2º - Os projetos de lei de iniciativa do Poder Executivo também deverão ser acompanhados de parecer técnico.”

Analisando o presente projeto de lei, observamos que, por ser de iniciativa de Vereador desta Casa, **o PL CM 127/2022 não se fez acompanhar do parecer técnico supracitado**, a ser elaborado pelo Poder Executivo, conforme expressamente determina o artigo 35 da Lei 8.869/06.

Nesses termos, **sugerimos expedição de COTA ao Poder Executivo para que seja enviado a esta Casa o parecer técnico respectivo**, sem o qual padece de **ilegalidade** o projeto, informando se as referidas áreas estão aptas a receber a classificação pretendida.

Sem mencionado parecer técnico, a Câmara de Vereadores não pode sequer deliberar sobre a matéria, consoante disposição supratranscrita.



Embora não conste no texto do projeto de lei informação se os imóveis são de propriedade pública ou privada, a justificativa apresentada dá a entender que as áreas são particulares e não públicas, ao afirmar o seguinte, no último parágrafo (fls. 4):

“É sabido também que, sobre os terrenos objeto deste PL, incidem dívidas volumosas de IPTU, fator que pode facilitar sua aquisição pela municipalidade e sua destinação para empreendimento de HIS (visto que a experiência mostra que a iniciativa privada nada produziu até o momento de HIS na cidade, visto que o lucro auferido é muito pequeno ou mesmo inexistente se se pretende que os imóveis resultantes sejam acessíveis à população de baixa renda, para o qual são necessários subsídios do poder público para sua viabilização). A experiência de alguns conjuntos de HIS na cidade, implantados em ZEIS B ou C (de áreas vazias) em terrenos particulares, sobre os quais incidiram dívidas volumosas com a municipalidade, mostram a oportunidade que é a demarcação dessas áreas como ZEIS. Como Exemplo, citamos os conjuntos Guaratinguetá, Juquiá-Londrina e Novo Pinheirinho/Santo Dias.”

Assim, se realmente as áreas objeto do PL CM 127/2022 forem particulares, é preciso que se observe, além da legislação municipal (incluído aí o Plano Diretor) e da legislação federal (Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade), também o direito à propriedade, previsto nos incisos XXII e seguintes do art. 5º da Constituição Federal, buscando um equilíbrio entre o respeito a esse princípio fundamental e a aplicação do artigo 182 da Carta Magna.

Por fim, salientamos que o **quórum** para aprovação do projeto é de **dois terços**, nos termos do artigo 36, § 2º, inciso I, alínea “b”, da Lei Orgânica de Santo André, por tratar de zoneamento urbano.

S.m.j., é o nosso parecer prévio, que submetemos à elevada apreciação dessa Douta Comissão de Justiça, com as nossas homenagens, sem embargo de opiniões divergentes ou em contrário, que respeitamos.

Assistência Jurídica Legislativa, em 28 de agosto de 2022.

MIRTES MIGUEL DA SILVA
OAB/SP Nº 78.046

