

PARECER PRÉVIO Nº 48/2021

PROJETO DE LEI CM Nº 201/2021

REF.: PROCESSO Nº 8623/2021

INTERESSADO: COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

AUTOR DO PROJETO: VEREADOR VAVÁ DA CHURRASCARIA

ASSUNTO: Projeto de Lei CM nº 201/2021, que dispõe sobre a alteração da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016 – Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André.

À

Comissão de Justiça e Redação,

Senhor Presidente.

Trata-se de projeto de lei de autoria do nobre Vereador Vavá da Churrascaria, protocolizado nesta Casa no dia 09 de novembro de 2021, que dispõe sobre a alteração do § 2º do art. 85 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016 – Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André.

O artigo 85 da Lei nº 9.924, de 21 de dezembro de 2016, prevê o seguinte:

“Art. 85 – Sempre que houver mais de uma unidade residencial no lote, caracterizando condomínio, conforme legislação federal pertinente, deverá o projeto apresentar área de utilização comum condominial, indicada em planta e quadro de áreas, mesmo que descoberta.

§ 1º - As áreas de uso comum previstas no condomínio, bem como os equipamentos de infraestrutura em geral, tais como



caixa d'água, gás, telefonia, etc., não poderão possuir acesso privativo e exclusivo por unidade.

§ 2º - Não serão permitidas edificações horizontais com 03 (três) ou mais unidades em lotes com testada igual ou menor que 10,00 (dez) metros." (grifamos)

Ou seja, pela legislação atual, somente podem ser construídas 01 (uma) ou (duas) unidades em lotes com testada igual ou inferior a 10 metros.

Pretende o PL CM 201/2021 que o § 2º do art. 85 da lei mencionada passe a ter a seguinte redação:

"Art. 85 - ...

§ 1º -

§ 2º - Não serão permitidas edificações horizontais **com 04 (quatro) ou mais unidades** em lotes com testada igual ou menor que 10,00 (dez) metros." (grifamos)

Na prática, significa dizer que, caso seja aprovado o projeto de lei em tela, poderão ser construídas até 03 unidades em lotes com testada igual ou inferior a 10 metros.

Inicialmente cumpre fazer algumas observações a respeito do presente projeto de lei CM 201/2021. Vejamos.

A matéria de direito urbanístico não está disciplinada pela Constituição Federal como matéria de iniciativa privativa do Executivo, pelo que não haveria, em princípio, impedimento à Câmara para iniciar o processo legislativo.

Entretanto, impõem-se algumas ponderações, porque a Câmara de Vereadores, dificilmente, tem condições de elaborar leis técnicas que dependem de estudos e de integração com os diversos setores da Administração Municipal.

Ou seja, em se tratando de lei que requer amplo planejamento, como é o caso do projeto ora em exame, sua propositura ou alteração depende de estudo técnico que a preceda e de informações que o Executivo



dispõe, o que torna muito difícil a iniciativa parlamentar, sendo limitado o poder do Legislativo, portanto.

Neste sentido, o Supremo Tribunal Federal entendeu que alterações drásticas na política urbana usurpam funções do Executivo (*RE 302.803/RJ*).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo julgou inconstitucional lei de iniciativa parlamentar que dispunha sobre o uso do solo, tendo como um de seus fundamentos o vício de iniciativa:

“(…) Planejar é atividade do Poder Executivo. Planejar é estabelecer atos de gestão. O plano diretor do município envolve estudos técnicos, valoração de ações com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes e é executado pelo Poder Público. O planejamento municipal não se conforma com uma lei de iniciativa de vereador. Não tem o Legislativo Municipal uma visão global, integrada, das exigências a que deve atender o planejamento. A complexidade técnica impõe fixação de diretrizes que não se inserem no âmbito de uma Casa política por excelência, como é a Câmara de Vereadores. Não se quer, e nem seria legal e democrático, alijar os vereadores do debate acerca do planejamento da cidade. Mas isso não implica que seja dado ao vereador a iniciativa de lei de planejamento do desenvolvimento da cidade.” (ADIN nº 125.642-0/1)

Deste modo, consoante já decidiu, inúmeras vezes, o TJSP, “padece de inconstitucionalidade o ato normativo que, sem qualquer estudo prévio consistente - planejamento específico -, de forma casuística, e sem assegurar mínima participação popular, altera o regime jurídico relativamente ao zoneamento ou uso do solo, ferindo frontalmente o disposto no art. 180, caput, inciso II, e art. 181, caput, § 1º, ambos da Constituição Estadual, assim como, por força do art. 144 da Constituição Paulista, os princípios constitucionais estabelecidos no art. 182, caput, § 1º, e no art. 30, inciso VIII, da CF/88”.



A necessidade de respeito à participação popular e planejamento específico relativamente à legislação que modifica o regime jurídico do uso do solo tem sido afirmada em julgados do Colendo órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Confira-se:

"AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. Ribeirão Preto. Lei Complementar nº 1.973, de 03 de março de 2006, **de iniciativa de Vereador, dispondo sobre matéria urbanística, exigente de prévio planejamento. Caracterizada interferência na competência legislativa reservada ao Chefe do Poder Executivo local. Procedência da ação.**" (ADI 134.169-0/3-00, Rel. Des. Oliveira Santos, j. 19.12.2007, V.U.)

"AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – Leis nºs 11.764/2003, 11.878/2004 e 12.162/2004, do município de Campinas – **Legislações, de iniciativa parlamentar, que alteram regras de zoneamento em determinadas áreas da cidade – Impossibilidade – Planejamento urbano – Uso e ocupação do solo – Inobservância de disposições constitucionais – Ausente participação da comunidade, bem como prévio estudo técnico que indicasse os benefícios e eventuais prejuízos com a aplicação da medida** – Necessidade manifesta em matéria de uso do espaço urbano, independentemente de compatibilidade com plano diretor – Respeito ao pacto federativo com a obediência a essas exigências – **Ofensa ao princípio da impessoalidade – Afronta, outrossim, ao princípio da separação dos Poderes – Matéria de cunho eminentemente administrativo – Leis dispuseram sobre situações concretas, concernentes à organização administrativa – Ação direta julgada procedente, para declarar a inconstitucionalidade das normas.**" (ADI 163.559-0/0-00, Rel. Des. Maurício Ferreira Leite, j. 10.02.2008).

Diante de todo o exposto, entendemos, salvo melhor juízo, que a **propositura é INCONSTITUCIONAL**, pois não é dado ao Poder Legislativo adentrar na esfera da gestão administrativa municipal, competência esta



exclusiva do Poder Executivo, à luz do princípio da separação dos Poderes, insculpido no art. 2º da Carta da República.

Por fim, tendo em vista que este parecer prévio não tem natureza vinculativa, entendemos, s.m.j., que o **quórum** para eventual aprovação é de **dois terços**, nos termos do disposto no artigo 36, § 2º, inciso I, alíneas 'a' e 'b', da Lei Orgânica do Município de Santo André.

É o nosso parecer prévio, de natureza opinativa e informativa, que submetemos à superior apreciação dessa Douta Comissão de Justiça, sem embargo de opiniões divergentes, que respeitamos.

Assistência Jurídica Legislativa, em 06 de dezembro de 2021.

MIRTES MIGUEL DA SILVA
OAB/SP 78.046

