



087
g

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

Parecer n. 247/2017

PROCESSO: 9940/2017

INTERESSADO: CÂMARA MUNICIPAL

ASSUNTO: projeto de lei complementar n. 11/2017 – revisão do plano diretor de desenvolvimento do Município de Santa Bárbara d'Oeste – constitucionalidade e legalidade - participação popular – esclarecimentos sobre os instrumentos urbanísticos – tramitação.

PARECER JURÍDICO

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara:

1. A Comissão Permanente de Justiça em Redação, em 07.08.2017, encaminhou pedido de emissão de parecer jurídico (fl. 01) a respeito do Projeto de Lei Complementar n. 11/2017, que trata da revisão do atual plano diretor de desenvolvimento do Município de Santa Bárbara d'Oeste.

2. O atual plano diretor de desenvolvimento é disciplinado pela Lei Complementar n. 28/2006, alterada pela Lei Complementar n. 121/2011.

3. Além de cópia do citado projeto de lei complementar, juntou-se aos autos:

a) fl. 83: despacho da Procuradoria, de 29.08.2017, para justificar a não emissão do parecer jurídico solicitado em razão de estar se aguardando a discussão do projeto pela sociedade;

b) fl. 85: despacho da Procuradoria, de 10.10.2017, para solicitar a emissão de certidão a respeito da tramitação do projeto de lei complementar;

Ch. A



088
g

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

c) fl. 86: certidão emitida pela Diretoria Legislativa, em 20.10.2017, a respeito da tramitação do citado projeto de lei complementar.

4. Nos autos do trâmite do Projeto de Lei Complementar n. 11/2017, registrados sob o n. 9114/2017, constam os seguintes documentos:

- a) fls. 01/53: texto do projeto de lei complementar com 119 artigos;
- b) fls. 54/55: exposição de motivos;
- c) fl. 56: anexo I, mapa descritivo do perímetro urbano e limite de área de proteção e recuperação de mananciais;
- d) fl. 57: anexo II, mapa descritivo de macrozonas (urbanização consolidada; interesse social – MIS; de expansão urbana 1 – MEU1; de expansão urbana 2 – MEU2; de expansão urbana 3 – MEU3); de macroeixo de desenvolvimento econômico; de corredores de desenvolvimento (econômico e da Bandeirantes); área de interesse ambiental; área sanitária e faixas (de proteção no entorno do aterro e área sanitária e das ETEs);
- e) fl. 58: anexo III, mapa descritivo das áreas em que serão aplicados os instrumentos urbanísticos de parcelamento, edificação e uso compulsórios (PEUC) e outorga onerosa do direito de construir (OODC) e transferência do direito de construir (TDC);
- f) fl. 59: anexo IV, mapa de diretrizes ambientais;
- g) fls. 60/83: atas de reuniões de apresentação prévia (23, 24 e 26.05.2017 e 30.06.2017), com caráter de audiências públicas;
- h) fls. 84/99: cópia de publicações a respeito das citadas reuniões de audiência pública.

5. Relatado.

6. O Regimento Interno da Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste prevê a suspensão da tramitação da propositura enquanto estiver



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

sob análise de órgão técnico (art. 90, §4º, do Regimento Interno). Portanto, a Diretoria Legislativa deverá recalcular os prazos regimentais após emissão deste parecer jurídico.

7. De proêmio, aponta-se que a **propositura detém constitucionalidade e legalidade**, uma vez que apresentada pelo chefe do Poder Executivo, autor legitimado constitucionalmente que, assim o fez justamente em obediência ao Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001).

8. É de competência desta Procuradoria, deste modo, verificar se a propositura observa os parâmetros e formalidades previstos no Estatuto da Cidade, norma geral de direito urbanístico brasileiro.

9. No que se refere ao **mérito político**, assim entendida a discussão sobre o que é melhor à sociedade barbarensense, em relação à cidade que pretendem desenvolver, **é competência dos parlamentares e do próprio povo, de forma direta.**

10. Por esse motivo, o artigo 2º, inc. II; artigo 40, § 4º e artigos 43 e 44, todos do Estatuto da Cidade, preveem, em síntese, a gestão democrática da cidade, a realização de debates, audiências e consultas públicas, ampla publicidade quanto aos documentos e informações produzidos e o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidas.

11. Exatamente (e tão somente) em razão dos citados dispositivos legais, que são de observância obrigatória pelo Poder Executivo e Poder Legislativo, que a Câmara Municipal franqueou total acesso e apoio à entidade da sociedade civil barbarensense que se autodenomina "Fórum da Cidadania" para promoção de amplo debate social a respeito da propositura.



090

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

12. Sem qualquer aqodamento, a Câmara Municipal:

- a) recebeu especialistas indicados pela citada entidade para esclarecerem o conteúdo da propositura aos vereadores, durante três reuniões camarárias, no tempo da Tribuna Livre;
- b) em 25.08.2017, realizou um seminário técnico com participação de professor de arquitetura e urbanismo também indicado pela citada entidade, evento este, inclusive, transmitido pela internet e filmado/gravado;
- c) apoiou a realização de "plenárias comunitárias" em vários pontos da cidade, em quatro datas distintas;
- d) recebeu todos os documentos encaminhados pela aludida entidade, em especial o protocolado sob o n. 12297/2017 que consolida e documenta tudo o que ora se resume, durante a sua audiência pública;
- e) realizou a referida audiência Pública no âmbito do Poder Legislativo, em 06.10.2017, com transmissão ao vivo pela internet e filmagem/gravação.

13. Inegável, portanto, que a propositura atendeu plenamente as disposições do Estatuto da Cidade que determinam a ampla discussão do planejamento urbano-ambiental diretamente pela sociedade.

14. Quanto ao conteúdo das "propostas" consolidadas pela entidade Fórum da Cidadania, apenas para facilitar a análise dos parlamentares, são assim resumidas¹:

- a) concorda com a não expansão do perímetro urbano, tendo em vista as futuras tendências de urbanização brasileiras;
- b) discorda da aplicação do instrumento urbanístico de outorga onerosa do direito de construir na maior parte da Macrozona de Expansão Urbana 1 –

¹ A Câmara Municipal, por intermédio da sua Diretoria Legislativo, reproduziu integralmente o conteúdo do documento protocolado pelo Fórum da Cidadania na ata da audiência pública realizada em 06.10.2017.



091

g

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

MEU1, por entender que este instrumento estimularia “espraiamento da área urbanizada” na Macrozona de Expansão Urbana 2 – MEU2 e Macrozona de Expansão Urbana 3 – MEU3;

c) defende a aplicação de outorga onerosa do direito de construir na MEU2 e MEU3, em condições a serem definidas em lei posterior;

d) sugere que os recursos provenientes das futuras outorgas onerosas do direito de construir sejam aplicados em:

- aquisição de áreas e infraestruturas destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social;

- na consolidação, conservação e proteção de áreas do Córrego Mollon e do Córrego Giovanetti, conforme diretrizes municipais;

- em projetos e execução de equipamentos destinados à geração de trabalho e renda, conforme definido pela Administração Municipal;

e) sugere que obras, serviços, aquisição de áreas e quaisquer outros benefícios para habitação de interesse social, com recursos da outorga onerosa do direito de construir devem ocorrer no momento da implantação dos empreendimentos objeto de aplicação de tal instrumento urbanístico;

f) sugere que se proíba a aplicação da outorga onerosa do direito de construir em empreendimentos habitacionais de interesse social;

g) defende que sejam definidas ZEIS (zonas especiais de interesse social), chamadas de MIS (macrozona de interesse social) na propositura, dentro da MEU1;

h) defende que seja adotado o instrumento de direito de preempção nas margens do Córrego Mollon e Córrego Giovanetti, numa faixa de 100 (cem) metros, para formação de um “parque linear”, “onde estiver desocupado” e “respeitando as edificações já existentes”;

i) aponta que a propositura, ao não reproduzir dispositivos do plano diretor de desenvolvimento ora em vigor (Lei Complementar Municipal n. 28/2006), é

h. i. f
ru



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

inconstitucional e ilegal, motivo pelo qual propõe alteração da ementa da propositura.

15. Tais propostas, para serem incorporadas à propositura, deverão ser objeto de emendas, conforme a livre convicção dos parlamentares. As citadas emendas, nesse momento, só poderão ser propostas na forma do artigo 99, inc. II e III, do Regimento Interno, a saber:

- a) **individualmente pelo relator de comissão**, no prazo regimental de exame;
- b) **pela maioria dos membros da comissão**, também no prazo regimental de exame;
- c) **por vereador, com apoio de um terço do plenário**. Neste caso, deve a propositura ser assinada pelo vereador proponente e mais 7 (sete) vereadores, pois o instituto do apoio consiste na aposição de “assinaturas que se seguirem do autor ou autores”, na dicção do artigo 78, do Regimento Interno.

16. Sobre tais “propostas” da entidade da sociedade civil, esta Procuradoria ressalta o seguinte:

- a) **no documento protocolado** durante a audiência pública realizada na Câmara Municipal, em 06.10.2017, cujo conteúdo foi resumido no item 14 retro, **não consta diretamente a defesa da aplicação do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsória na MEU-1, como foi feito noutras oportunidades, por exemplo, no seminário técnico realizado em 25.08.2017**. O documento agora apenas defende que não se aplique outorga onerosa do direito de construir na MEU-1, mantendo-a na MEU-2 e MEU-3. Como é de conhecimento geral, a MEU-1 representa a grande área de vazio urbano existente entre a chamada zona central e zona leste da cidade.² **Portanto, o interesse expresso**

² É também de conhecimento geral que tal área representa um vazio urbano de maior interesse dos empreendedores imobiliários, por se tratar de área nobre, com toda a infraestrutura consolidada, intenso desenvolvimento econômico e que representa a integração da cidade que, atualmente, encontra-se dividida em duas manchas urbanas bem delimitadas, na zona leste e zona central.

h. ru f



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

pele Fórum da Cidadania é de se afastar a possibilidade de aplicação da outorga onerosa do direito de construir sobre tal vazio urbano, mesmo sabendo que a propositura apenas define nos artigos 85 a 88 as disposições mais gerais a respeito deste instrumento urbanístico. Ou seja, a definição deste instrumento na propositura, por si só, está franqueando a possibilidade da Prefeitura Municipal cobrar dos empreendedores imobiliários, naquele vazio urbano, uma contrapartida financeira para permitir a construção acima do coeficiente de aproveitamento previsto na lei. Ademais, o Poder Executivo, caso queira aplicar o referido instrumento, no futuro, deverá propor projeto(s) de lei(s) específico(s) para discipliná-lo;

b) a previsão de aplicação dos recursos da outorga onerosa do direito de construir conforme resumido na alínea "d", do item 14 retro, trata-se de uma especificação daquilo que já se encontra definido como finalidade nos incisos I a VIII, do artigo 84, da propositura. Por exemplo, o artigo 84, inc. VI, define que tais recursos serão utilizados na "criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes" e o Fórum da Cidadania quer que conste expressamente "consolidação, conservação e proteção de áreas do Córrego Mollon e do Córrego Giovanetti", como também se obrigue a Prefeitura Municipal a adotar o direito de preempção para faixa marginal de 100 (cem) metros de tais cursos hídricos, para a criação de um "parque linear", respeitando-se construções lá existentes. **Há de se perquirir a quem pode interessar a indicação de tais áreas às margens dos citados cursos hídricos. Ou seja, quem seriam os proprietários beneficiados com tal proposição e, também, por que motivo não foi sugerido se impor a eles, ao mesmo tempo, o instrumento urbanístico de instituição de contribuição de melhoria, desta forma se observando o princípio da justa distribuição dos ônus e bônus na urbanização;**

c) a previsão de MIS dentro justamente da MEU-1 também indica uma intenção evidente: permitir que empreendimentos populares sejam instalados em tal vazio urbano. Cabe aos vereadores refletirem se tal tipo de empreendimento atende



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

melhor ao interesse público no referido vazio urbano, tendo em vista o processo de urbanização que se pretende para a cidade;

d) o Poder Executivo, no artigo 87 da propositura, parece ter atendido ao que foi registrado na alínea "f", do item 14 retro, ou seja, previu a não aplicação da outorga onerosa do direito de construir nos empreendimentos de interesse social.

17. O que esta Procuradoria chama a atenção dos vereadores é que as áreas urbanizadas, principalmente os vazios urbanos, são áreas de grande interesse dos empreendedores e que a definição de determinados instrumentos urbanísticos podem representar maior ou menor custo para os mesmos, com maior ou menor contrapartida ao poder público.

18. No que se refere à definição dos instrumentos urbanísticos citados, estão bem delimitados na propositura, assim como se encontram nos artigos 25 a 31, do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001).

19. Finalmente, a propositura atende os termos dos artigos 39 a 45, do Estatuto da Cidade, no referente ao conteúdo mínimo do plano diretor e gestão democrática da cidade, estando em condições de seguir na tramitação nesta Casa de Leis.

20. Ante o exposto, orienta-se o encaminhamento dos autos à Comissão Permanente de Justiça e Redação, para:

a) ciência deste parecer jurídico e, se assim entender conveniente e oportuno, contemplá-lo em seu judicioso parecer de mérito;

b) solicitar à Diretoria Legislativa:

- o recálculo dos prazos regimentais, em razão da suspensão da tramitação decorrente da presente análise jurídica da Procuradoria da Câmara;



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
PROCURADORIA

- a juntada do conteúdo dos autos de processo administrativo n. 12297/2017, nos autos do trâmite do Projeto de Lei Complementar n. 11/2017, como comprovação da realização de ampla discussão na sociedade civil barbarensense e também audiência pública da Câmara Municipal no dia 06.10.2017;
- a juntada da ata da citada audiência pública, inclusive do "compact disc" de sua filmagem/gravação e avisos de publicação no Diário Oficial da Câmara Municipal;
- a condução da propositura às demais comissões permanentes técnicas, na forma regimental;
- ampla ciência deste parecer jurídico a todos os vereadores da Câmara Municipal, a fim de que bem possam exercer o seu mister.

Procuradoria, 23 de outubro de 2017

RAUL MIGUEL FREITAS DE OLIVEIRA
procurador chefe

LUIZ OTÁVIO PEREIRA DE PAULA
procurador adjunto

RODRIGO FORNAZIERO CAMPILLO LORENTE
procurador adjunto

GUILHERME GULLINO ZAMITH
procurador da Câmara