



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 315/2017

A autoria da presente Proposição é da Vereadora Iara Bernardi.

Dispõe sobre alterações alteração e acréscimo de dispositivos a Lei nº 8.451/2008 que dispõe sobre o plano de urbanização e de regularização fundiária e urbanística, das zonas ou áreas especiais de interesse social e dá outras providências.

Fica acrescentado o item 83 ao § 5º do artigo 5º, da Lei 8.451/2008, que passam a vigorar com a seguinte redação: Vila Mineirão. Art. 25 Para todos os efeitos desta Lei serão observados no que couber, os instrumentos e alterações da Lei Federal nº 13.465 de 11 de Julho de 2017 (Art. 1º); cláusula de despesa (Art. 2º); vigência da Lei (Art. 3º).

Este Projeto de Lei não encontra respaldo em nosso Direito positivo, neste diapasão passaremos a expor:

Constata-se que este PL visa declarar como Área de Especial Interesse Social a Vila Mineirão; destaca-se que:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Em conformidade com a Lei de regência que trata da instituição do Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, fica a Prefeitura Municipal de Sorocaba autorizada a instituir ZEIS ou AEIS, **tais áreas são destinadas predominantemente à moradia** de população de baixa renda e sujeita às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; diz a aludida Lei:

LEI Nº 8451, DE 5 DE MAIO DE 2008.

DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIR O PLANO DE URBANIZAÇÃO E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DAS ZONAS OU ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

*Art. 1º **Fica a Prefeitura Municipal autorizada a instituir Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social – ZEIS ou AEIS** – para assentamentos e ocupações informais, fixando normas e procedimentos **com a finalidade de promover a regularização fundiária**, seja ela sustentável, de interesse social, ou de interesse específico, com respectivas urbanizações, integrando-as à estrutura urbana da cidade. (g.n.)*

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

*I – Zona ou Área Especial de Interesse social (ZEIS OU AEIS): área urbana instituída e definida por esta Lei, **destinada predominantemente à moradia** de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo; (g.n.)*



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

A AEIS, retro definida, **quanto a sua instituição**, é normatizada no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município, aprovado pela Câmara, o qual **estabelece que a Prefeitura Municipal de Sorocaba (mais precisamente o Chefe do Poder Executivo), na Áreas Urbana, poderá (discricionariamente) instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para habitação**, com o objetivo de promover a regularização fundiária; dispõe o Plano Diretor:

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014

(Ver Decreto nº 22.510, de 20 de dezembro de 2016)

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.

Projeto de Lei nº 178/2014 – autoria do EXECUTIVO.

TÍTULO I

*PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO
TERRITORIAL*

SEÇÃO V

*ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA
HABITAÇÃO*

Art. 40. A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;

II - promover habitação social de baixo custo;

III – promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;

IV – promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;

V – criar um Banco de Terras.

Art. 41. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Sorocaba, assessorada consultivamente pelos Conselhos Municipais afins.

Art. 42. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

A Lei nº 11022, de 2014 é de iniciativa privada do Chefe do Poder Executivo, pois o Plano Diretor, conforme retro exposição, dispõe que a **Prefeitura Municipal de Sorocaba poderá instituir e delimitar**, através de Lei Municipal especifica Área de Especial Interesse Social para Habitação, com o objetivo



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

de promover a regularização fundiária. Esta Proposição contrasta com o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico e Territorial do Município, aprovado por essa Câmara, **ao impor a Prefeitura a declaração de AEIS**, estando, portanto, frontalmente contrário, este PL, a Lei a Lei nº 11.022, de 2014 (Lei que institui o Plano Diretor).

Verifica-se que este PL visa declarar Área de Especial Interesse Social, reitera-se que conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado aprovado pelo Colegiado Municipal, em seu art. 40, e seu inciso I, nega a possibilidade de iniciativa legiferante pelo Poder Legislativo; bem como para a instituição das aludidas Áreas, mister se faz a existência de estudos técnicos detalhados e consulta a população diretamente interessada, tais afirmações encontram ressonância no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos julgados abaixo sublinhados:

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 17.671

Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 147.807.0/6

Reqte: Procurador Geral de Justiça

Reqdo: Prefeito do Município de São Sebastião e Câmara Municipal de São Sebastião

*EMENTA: Ação direta de inconstitucionalidade. Lei Complementar nº 81, de 5 de março de 2007 do Município de São Sebastião. Normas de ordem pública e interesse social reguladoras do uso e ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, assim como do equilíbrio ambiental - Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS. **Ausência de prévios estudos técnicos detalhados, planejamento e consulta à população diretamente***



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

interessada. *Lei de zoneamento corretamente impugnada por dispor de matéria exclusiva de Plano Diretor. Não atendimento às exigências contidas na Lei Federal 10.257/01, art. 50. Violação aos arts. 5o, "caput" e §1º, 111, 144, 152, 1, 11, III, 180, I, II, III e IV, 181, 191, 196 e 297, todos da Constituição Estadual. Ação julgada procedente. (g.n.)*

Frisamos que o TJ/SP, julgou inconstitucional a Lei da instituição de Zona de Especial Interesse Social pela inexistência de prévios estudos técnicos detalhados, planejamento e consulta à população diretamente interessada, importante ressaltar que tal Lei julgada inconstitucional foi de iniciativa do Chefe do Poder Executivo.

Merece destaque, mais um julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que julgou inconstitucional Lei que criara Zona de Especial Interesse Social, sem devido estudos técnicos, tais estudos são necessários por se tratar de matéria que deve ser regulamentada pelo Plano Diretor da Cidade:

*Adin n. 146.526-0/6-00 - Relator o Desembargador **BARBOSA PEREIRA**, o Egrégio Tribunal de Justiça declarou inconstitucional a Lei n. 1.542/2002, do Município de Jarinu, por entender que referido diploma, ao definir Zonas de Urbanização Específicas não obedeceu aos comandos inseridos no art. 180, II e V da Carta Estadual, destacando que: **'O Plano Diretor envolve estudos técnicos**, valoração de ações, é um diploma legal de política urbana de um município, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (g.n.)*



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Concluindo, constata-se ser **ilegal este Projeto de Lei**, pois cabe apenas ao Chefe do Poder Executivo deflagrar o processo legislativo visando a declaração de AEIS, conforme estabelece a Lei nº 11022, de 2014; havendo, ainda, a necessidade para a instituição de tal Área, estar acompanhada de estudos técnicos detalhados e consulta a população diretamente interessada, nesse sentido manifestou-se o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sua função jurisdicional de Controle de Constitucionalidade quando do julgamento das Ações Direta de Inconstitucionalidade nºs: 147.807.0/6; 146.526.0/6.00. A ilegalidade acima apontada contratase com o princípio de legalidade, estabelecido no art. 37, Constituição da República Federativa do Brasil, **sendo, portanto, inconstitucional esta Proposição**.

Por fim destaca-se que o artigo 1º deste PL deve ser retificado, onde se lê item 83, passa a constar item 82; frisa-se, inda, que:

O que o art. 25 foi revogado, sendo vedado o aproveitamento, desse número de artigo, em conformidade com a alínea “c”, inciso III, art. 12, Lei Complementar Federal nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

É o parecer.

Sorocaba, 08 de dezembro de 2.017.

MARCOS MACIEL PEREIRA

ASSESSOR JURÍDICO

De acordo:

MÁRCIA PEGORELLI ANTUNES

Secretária Jurídica