



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 363/2022

Trata-se de projeto de lei ordinária que *“Dispõe sobre a instituição de Área de especial Interesse Social para Habitação (AEIS), para promoção de habitação social de baixo custo e urbanização com a finalidade de execução do programa municipal Casa Nova Sorocaba e dá outras providências”*, de autoria do Executivo.

Tal iniciativa *não* encontra óbices legais, conforme a exposição a seguir:

Quanto à competência municipal, não há qualquer óbice à proposta, haja vista que ela encontra fundamento no art. 30, inciso VIII da Constituição Federal que estabelece a competência dos Municípios para *“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”*.

Ainda, o artigo 175, caput, da Lei Orgânica Municipal determina que o Município *“promoverá, em consonância com sua política urbana e respeitadas as disposições do Plano Diretor, programas de habitação popular destinados a melhorar as condições de moradia da população carente do Município”*.

No tocante a iniciativa legislativa, a proposição trata de matéria típica de administração pública, cuja competência é privativa da Chefe do Poder Executivo, nos termos do art. 61, incisos II, III e VIII da Lei Orgânica Municipal, *in verbis*:

“Art. 61. Compete privativamente ao Prefeito:

(...)

II- exercer a direção superior da Administração Pública Municipal;

III- iniciar o processo legislativo, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica;

(...)

VIII – dispor sobre a organização e o funcionamento da Administração municipal, na forma da lei;”

Isso porque, conforme se depreende da redação do art. 182, "caput", da Constituição Federal¹, toda a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal, parte que possui visão global sobre toda a organização administrativa do município.

¹ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Uma das razões, senão a principal delas, para essa designação de competência privativa é o próprio planejamento em si, em sentido amplo, que é constituído de diversos atos executivos, como a contratação de técnicos, a realização de pesquisas, a previsão de problemas e a finalização das soluções.

O Desembargador Luiz Elias Tâmbara nos ensina que:

"Ao atribuir competência privativa ao Poder Executivo para a iniciativa de leis sobre determinadas matérias, a Constituição levou na devida conta o fato de que sobre elas tem o Poder Executivo melhor visão do que o Legislativo, por as estar gerindo. A administração da coisa pública, não poucas vezes, exige conhecimento que o Legislativo não tem, e outorgar a este Poder o direito de apresentar os projetos que desejasse seria oferecer-lhe o poder de ter iniciativa sobre assuntos que refogem a sua maior especialidade". (TJ/SP. ADI n° 99.351.0/0).

Ademais, a matéria encontra amparo ainda nos princípios relativos à **dignidade da pessoa humana**, à **redução das desigualdades sociais e à função social da propriedade**, bem como no **direito social de moradia**, conforme o disposto nos arts. 1º, inciso III, 3º, inciso III, 5º, inciso XXIII, 6º e art. 170, inciso III da Constituição Federal, *in verbis*:

"Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

(...)

*III - a **dignidade da pessoa humana**;*

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

(...)

*III - **erradicar a pobreza** e a marginalização e **reduzir as desigualdades sociais** e regionais;*

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

*XXIII - a **propriedade atenderá a sua função social**;*

*Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.*

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

*III - **função social da propriedade**;*

*Art. 182. A **política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por***



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Não é demais mencionar que com base na competência legislativa concorrente do art. 24, inciso I, da Magna Carta, a União editou a **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, que instituiu o **Estatuto da Cidade**, com diretrizes gerais da política urbana, merecendo destaque os seguintes dispositivos relacionados ao tema em análise:

“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...)

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

(...)

V – institutos jurídicos e políticos:

(...)

f) instituição de zonas especiais de interesse social; (g.n.)

É importante ainda destacar que a proposição está em consonância com o disposto nos arts. 40, inciso II e 42 da Lei Municipal nº 11.022, de 2014, que **“Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do município de Sorocaba e dá outras providências”**, *in verbis*:

“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:

(...)

II - promover habitação social de baixo custo;

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”.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, **nada a opor sob o aspecto legal da proposição**, ressaltando que a sua aprovação dependerá do voto favorável de **2/3 (dois terços) dos membros da Câmara**, conforme o disposto no art. 40, § 3º, '1', "b", da Lei Orgânica Municipal².

É o parecer.

Sorocaba, 13 de dezembro de 2022.

Roberta dos Santos Veiga
Procuradora Legislativa

² Art. 40. A discussão e a votação da matéria constante da Ordem do Dia só poderão ser efetuadas com a presença da maioria absoluta dos membros da Câmara.

§ 3º Dependerão do voto favorável de dois terços dos membros da Câmara:

1. As leis concernentes à:

b) zoneamento urbano e parcelamento do solo;