



PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0035/22.

Trata-se de projeto de lei de iniciativa do Poder Executivo, que disciplina o procedimento administrativo de avaliação e indenização de construções utilizadas para fins residenciais e não residenciais havidas em assentamentos urbanos de interesse social.

Nos termos da propositura, o Município poderá indenizar tais construções nas seguintes condições: (i) em imóveis públicos, nos quais seja necessária a remoção dos ocupantes para realização de obras, caso localizados em área de risco, comprovado mediante laudo da Defesa Civil e Subprefeitura; (ii) em imóveis privados, nas mesmas condições especificadas no item (i) e cuja propriedade tabular não seja a mesma do possuidor com posse justa e legítima do imóvel, impedindo o acesso do ocupante à indenização do bem devida por sua desapropriação.

O projeto fixa limites para o valor das indenizações cabíveis, levando em consideração o uso específico do imóvel (residencial ou não residencial). Aos imóveis residenciais existentes há mais de 5 anos, por exemplo, aplica-se uma bonificação de interesse social no valor de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), limitado o valor máximo de indenização a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

O valor de indenização corresponderá ao apurado em laudo de avaliação, “conforme procedimentos adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, observadas, subsidiariamente, no que couber, as diretrizes editadas pelo Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho – CAJUFA”.

Na justificativa, o Executivo reconhece a “necessidade de proporcionar condições para que os ocupantes destas construções sejam efetivamente induzidos a colaborar com as ações do Poder Público, recebendo, em contrapartida, o atendimento habitacional definitivo”.

Do ponto de vista jurídico, o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação.

Do ponto de vista formal, a Lei Orgânica do Município – LOM, em seu art. 37, é clara ao estabelecer que a iniciativa legislativa cabe a qualquer membro ou Comissão permanente da Câmara Municipal, ao “Prefeito” e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos naquela Lei. Fora de dúvida, portanto, que o Executivo exerceu sua prerrogativa legal de submeter o projeto à apreciação desta Casa Legislativa.

Outrossim, o projeto encontra-se em sintonia com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, instituída pela Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, *in verbis*:

Art. 1º Esta Lei institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil - PNPDEC, dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil - SINPDEC e o



Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil - CONPDEC, autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres e dá outras providências.

Parágrafo único. As definições técnicas para aplicação desta Lei serão estabelecidas em ato do Poder Executivo federal.

Art. 2º É dever da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios adotar as medidas necessárias à redução dos riscos de desastre.

§ 1º As medidas previstas no caput poderão ser adotadas com a colaboração de entidades públicas ou privadas e da sociedade em geral.

§ 2º A incerteza quanto ao risco de desastre não constituirá óbice para a adoção das medidas preventivas e mitigadoras da situação de risco.

Art. 22. A Lei nº 12.340, de 1o de dezembro de 2010, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 3º-A, 3º-B e 5º-A:

“Art. 3º-B. Verificada a existência de ocupações em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, o município adotará as providências para redução do risco, dentre as quais, a execução de plano de contingência e de obras de segurança e, quando necessário, a remoção de edificações e o reassentamento dos ocupantes em local seguro.

§ 1º A efetivação da remoção somente se dará mediante a prévia observância dos seguintes procedimentos:

I - realização de vistoria no local e elaboração de laudo técnico que demonstre os riscos da ocupação para a integridade física dos ocupantes ou de terceiros; e

II - notificação da remoção aos ocupantes acompanhada de cópia do laudo técnico e, quando for o caso, de informações sobre as alternativas oferecidas pelo poder público para assegurar seu direito à moradia.

§ 2º Na hipótese de remoção de edificações, deverão ser adotadas medidas que impeçam a reocupação da área.

§ 3º Aqueles que tiverem suas moradias removidas deverão ser abrigados, quando necessário, e cadastrados pelo Município para garantia de atendimento habitacional em caráter definitivo, de acordo com os critérios dos programas públicos de habitação de interesse social.”

(grifos acrescentados)

Por sua vez, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana, também determina aos Municípios que incluam no seu plano diretor determinadas medidas de contenção de riscos de grande impacto, consoante se verifica do seu artigo 42-A, incluído pela Lei Federal nº 12.608, de 2012:



Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades.

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais.

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal.

(grifos acrescentados)

No Município de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014) tem entre seus objetivos “promover a regularização e a urbanização de assentamentos precários” (art. 7º, inciso VII), prevendo ainda, em seu art. 367, o quanto segue:

Art. 367 Lei específica poderá ser elaborada definindo normas e procedimentos especiais para regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras para garantir estabilidade física, salubridade e segurança de uso.

§ 1º Poderão ser regularizados, nos termos estabelecidos pela lei específica:



I - empreendimentos habitacionais promovidos pela administração pública direta e indireta;

II - edificações destinadas aos usos R e nR executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação desta lei;

III - edificações destinadas aos usos institucionais e religiosos em vias com largura maior ou igual a 8 (oito) metros, dispensada a exigência de vagas de estacionamento e área de carga e descarga, sem prejuízo do atendimento as normas técnicas e a legislação pertinente as condições de acessibilidade.

§ 2º A lei específica deverá prever as condições para utilização da outorga onerosa do direito de construir vinculada à regularização de edificações.

§ 3º No prazo de vigência deste Plano Diretor Estratégico não deverá ser editada mais de uma lei que trate da regularização de edificações nas situações previstas nos incisos II e III do § 1º deste artigo.

(grifos acrescentados)

Do ponto de vista estritamente jurídico submetido à análise desta Comissão, tem-se que a proposição atende às normas constitucionais e legais, sendo oportuno lembrar que a análise do mérito incumbe às Comissões especificamente designadas para tanto, as quais certamente analisarão, dentre outros aspectos, se o projeto está de acordo com critérios técnicos e de conveniência, oportunidade e interesse público.

Pelo exposto, a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa é pela **LEGALIDADE**.

Quanto ao mérito, a **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente**, destaca que no tange à política urbana, o Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – estabelece objetivos orientadores dos programas, ações e investimentos, públicos e privados, nas áreas de risco, dentre os quais: promoção da segurança e proteção permanente da população e do patrimônio, frente à ocorrência de diferentes tipos de desastres; e minimização de danos decorrentes de eventos geológicos e hidrológicos adversos (art. 297, incisos II e III).

Desse modo, verifica-se que a iniciativa visa disciplinar a indenização por benfeitorias em assentamentos urbanos de interesse social, como um dos recursos possíveis voltados às situações de risco que necessitam remoções.

Nesse sentido, considerando que a proposição poderá auxiliar nas ações de redução de riscos, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente entende que a iniciativa é meritória, manifestando-se, portanto, **favoravelmente** a sua aprovação.



Por sua vez, a **Comissão de Administração Pública e a Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher** ressaltam que o conceito de moradia deve contemplar em seu contexto mais amplo as condições adequadas de habitabilidade e de salubridade, proporcionando elementos essenciais para o desenvolvimento humano, social e econômico da população mais vulnerável, assim como possibilitar as condições objetivas e subjetivas de vida inerentes a todo o ser humano.

Proporcionar meios adequados na intervenção em assentamentos urbanos informais de interesse social, ajustando a necessidade de remoção de famílias, tanto em função de obras de reurbanização como de ações emergenciais em áreas de risco, em uma política habitacional mais ampla, atende ao pressuposto de uma moradia digna aos núcleos familiares afetados.

Desta forma, quanto ao mérito que se deve analisar, entende-se que o presente projeto merece prosperar, eis que visa propor alternativas econômicas, jurídicas e socialmente viáveis para os ocupantes dos espaços urbanos objeto dessa política pública imprescindível para a localidade, sendo, portanto, **favorável o parecer**.

Por fim, quanto aos aspectos financeiros, a **Comissão de Finanças e Orçamento** nada tem a opor, vez que as despesas com a execução da lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias. **FAVORÁVEL**, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas,