



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0373/25.

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador Senival Moura, que “altera a Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, que dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e insere os incisos III e IV do art. 15, bem como altera a redação do parágrafo 5º”.

Em síntese, o projeto pretende acrescentar dois requisitos ao regime jurídico próprio que rege a produção privada de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos no Plano Diretor, a saber: **i)** que os adquirentes das unidades imobiliárias comprovem residência em São Paulo; **ii)** que os adquirentes das unidades HIS 1, HIS 2 e HMP só possam obter um único imóvel, através desta política habitacional.

Nos termos da justificativa apresentada a medida proposta é necessária para conter desvirtuamento da política pública habitacional em questão, cujo objetivo é atender a população de baixa renda. A justificativa registra que em função da escalada de denúncias, o Ministério Público do Estado de São Paulo instaurou inquérito civil em face da Prefeitura buscando averiguar irregularidades na concessão de incentivos públicos às incorporadoras para a construção de imóveis que deveriam ser destinados à população de baixa renda, registrando, ainda, a existência de inúmeras denúncias apresentadas por pessoas cadastradas no programa de habitação social.

Sob o aspecto jurídico, o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação, pois que encontra respaldo na competência legislativa desta Casa, consoante será demonstrado.

A Constituição Federal, no seu artigo 30, I, trata da competência dos Municípios para legislar sobre “assuntos de interesse local”. Segundo ANTONIO SÉRGIO P. MERCIER, interesse local:

“... diz respeito ao espaço físico do Município, ou seja, sua área territorial. Interesse tem a ver com tudo aquilo que possa trazer benefício à coletividade; em linguagem comum, é sinônimo de utilidade, proveito. Pode ser também um estado de consciência. No caso do inciso em tela, trata-se do interesse público, particularmente o local, ou seja, no âmbito territorial do Município, e que por isso deve estar sob sua proteção ou vigilância, requerendo, dessa forma, que se imponha normas próprias.” (“Constituição Federal Interpretada Artigo por Artigo, Parágrafo por Parágrafo” Ed. Manole, 3ª ed. p. 225)...”



Com relação à matéria de fundo, denota-se que a propositura se insere no âmbito do Direito Urbanístico e a competência do Município para legislar sobre a matéria decorre do preceito constitucional que assegura à Comuna autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o uso adequado do espaço urbano.

Veja-se, a respeito, a lição de Hely Lopes Meirelles, in “Direito Municipal Brasileiro”, Ed. Malheiros, 6ª ed., págs. 380/381 e 384:

(...) O Direito Urbanístico, ramo do Direito Público destinado ao estudo e formulação dos princípios e normas que devem reger os espaços habitáveis, no seu conjunto cidade-campo. Na amplitude desse conceito, incluem-se todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer de suas quatro funções essenciais na comunidade: habitação, trabalho, circulação e recreação.

(...)

O Direito Urbanístico ordena o espaço urbano e as áreas rurais que nele interferem, através de imposições de ordem pública, expressas em normas de uso e ocupação do solo urbano ou urbanizável, ou de proteção ambiental, ou enuncia regras estruturais e funcionais da edificação urbana coletivamente considerada.

(...)

As limitações urbanísticas, por sua natureza de ordem pública, destinam-se, pois, a regular o uso do solo, as construções e o desenvolvimento urbano, objetivando o melhoramento das condições de vida coletiva, sob o aspecto físico-social. Para isto, o Urbanismo prescreve e impõe normas de salubridade, conforto, segurança, funcionalidade e estética para a cidade e suas adjacências, ordenando desde o traçado urbano, as obras públicas, até as edificações particulares que vão compor o agregado humano. (grifamos)

Outrossim, a Lei Orgânica do Município prevê expressamente a competência legislativa da Câmara para disciplina da matéria, *verbis*:

*“Art. 13 - **Cabe à Câmara**, com sanção do Prefeito, não exigida esta para o especificado no artigo 14, dispor sobre as matérias de competência do Município, especialmente:*

*XIV - aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a **legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano**.”*



No tocante à iniciativa do processo legislativo, incide a regra geral da iniciativa concorrente, podendo, portanto, a iniciativa partir de parlamentar, pois a matéria não está inserida entre aquelas reservadas ao Prefeito, no rol trazido pelo art. 37, § 2º da Lei Orgânica do Município.

Dessa forma, sob o aspecto jurídico, a proposta reúne condições para prosperar, visto que a matéria integra a competência legislativa desta Câmara Municipal, cabendo às Comissões de mérito analisar a conveniência e oportunidade da proposta.

Durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas duas audiências públicas em atenção ao disposto no art. 41, I, da Lei Orgânica do Município.

Nos termos do art. 40, § 4º, I, da Lei Orgânica do Município, o projeto dependerá do voto favorável de 3/5 (três quintos) dos membros da Câmara para a sua aprovação, observado, contudo, o disposto no art. 46, § 2º, do mesmo diploma legal, se for o caso.

Ante o exposto, na forma do Substitutivo que segue, apresentado a fim de adequar a redação do texto à técnica legislativa prevista na Lei Complementar 95/98, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, somos **PELA LEGALIDADE**.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 0373/25.

Altera a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, para acrescentar requisitos ao regime jurídico próprio de que trata o art. 47, relativo à produção privada de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º Acresce os incisos III e IV e altera a redação do § 5º, todos do art. 47 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, para que passem a constar com a seguinte redação:

“Art. 47. ...



...

III – pela necessidade de destinação das unidades imobiliárias exclusivamente a adquirentes residentes no município de São Paulo;

IV – pela necessidade de destinação de um único imóvel por adquirente das unidades HIS 1, HIS 2 e HMP.

...

§ 5º A comprovação de atendimento ao disposto nos incisos II, III e IV do *caput* deste artigo deverá ocorrer no momento da assinatura do compromisso de compra e venda ou do contrato de compra e venda.” (NR)

Art. 2º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa,