



PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA
SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 1.489/2025

Trata-se de projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Fabio Riva, que visa alterar a Lei nº 17.734, de 17 de janeiro de 2002, que regulamenta os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária, no âmbito do Município de São Paulo.

A propositura pretende alterar o § 1º do art. 4º da Lei nº 17.734, de 2022, para o fim de permitir a Regularização Fundiária – Reurb para os núcleos urbanos comprovadamente existentes até a data de publicação da correspondente Lei, estendendo, portanto, o prazo anteriormente fixado que abrangia apenas os núcleos implantados até 22 de dezembro de 2016.

Outra alteração proposta é a possibilidade de regularização de núcleos urbanos mesmo que tenham sido implantados em Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais Billings e Guarapiranga, nas APAS incidentes no Município de São Paulo e áreas gravadas como ZEP, ZEPDS, ZPDSr ou ZEPAM, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico ou a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Por fim, a propositura pretende alterar a redação do art. 5º da Lei nº 14.665, de 8 de janeiro de 2008, para o fim de autorizar o Executivo a efetuar a desafetação de áreas públicas municipais da classe de bens de uso comum do povo, situadas ou não em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, ocupadas por núcleos habitacionais de população de baixa renda, não relacionadas nesta Lei, e cuja situação esteja consolidada anteriormente até a data da publicação da Lei nº 17.734/2022, com a finalidade de promover o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária, utilizando-se para essa comprovação o voo de 2020, disponível no Mapa Digital da Cidade, alterando a sistemática anteriormente vigente que previa situações consolidadas até 22 de dezembro de 2016 e comprovadas através do voo de 2017, disponível no Mapa Digital da Cidade.

O projeto poderá seguir em tramitação, pois está em sintonia com o ordenamento jurídico.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

No que tange ao aspecto formal, a proposição encontra fundamento no artigo 37, *caput*, da Lei Orgânica Paulistana, segundo o qual a iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos Cidadãos.

Ademais, consoante o disposto no artigo 30, I, da Constituição Federal, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, dispositivo com idêntica redação no artigo 13, I, da Lei Orgânica Municipal.

Por interesse local, segundo Dirley da Cunha Junior, entende-se não aquele interesse exclusivo do Município, mas seu interesse predominante, que o afete de modo mais direto e imediato (*Curso de Direito Constitucional*, 2ª edição, Salvador: Juspodivm, 2008, p. 841).

No mérito, o projeto é amparado pela Constituição Federal, uma vez que busca garantir direito considerado fundamental pela Carta Magna, qual seja, o direito à moradia.

Com efeito, nos termos do art. 6º, da Constituição Federal, o direito à moradia encontra-se arrolado dentre os direitos fundamentais sociais, de modo que nenhuma norma infraconstitucional poderá ser contrária aos seus preceitos. Além disso, releva notar que o art. 23, IX, da Constituição Federal, determina que é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básicos.

A Lei Orgânica Municipal também corrobora o disposto pela proposição.

No que concerne à moradia, importa destacar o art. 167, I, da Lei Orgânica Paulistana, que dispõe ser competência do Município a elaboração de política de habitação, integrada à política de desenvolvimento urbano, promovendo programas de construção de moradias populares, garantindo-lhes condições habitacionais e de infraestrutura que assegurem um nível compatível com a dignidade da pessoa humana.



Por fim, é importante registrar que o projeto está fundamentado também no Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050/2014, que define a política de desenvolvimento urbano como o conjunto de planos e ações que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes. *In verbis*:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

Para sua aprovação a propositura dependerá do voto favorável de 3/5 dos membros da Câmara por versar sobre matéria afeta a Plano Diretor e Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, nos termos do art. 40, § 4º, incisos I e II, da Lei Orgânica.

Durante a tramitação da propositura, deverão ser convocadas pelo menos 2 (duas) audiências públicas, nos termos do art. 41, incisos I e VI, da Lei Orgânica do Município.

Ante o exposto, somos **PELA LEGALIDADE**.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em