



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

#### **PARECER JURÍDICO Nº 49/2019**

Projeto de lei complementar que “Altera destinação de imóvel integrante do patrimônio público do Município de Laranjal Paulista para permitir a implantação de projeto habitacional de interesse social”. Ilegalidade e Inconstitucionalidade. Ofensa ao ordenamento territorial.

#### **I – RELATÓRIO**

Trata-se de parecer jurídico relativo à consulta da Comissão de Constituição, Justiça e Redação sobre o Projeto de Lei Complementar nº 14/2019, do Poder Executivo, que “Altera destinação de imóvel integrante do patrimônio público do Município de Laranjal Paulista para permitir a implantação de projeto habitacional de interesse social”, no que tange a constitucionalidade/legalidade da referida proposição.

É o relatório.

#### **II – ANÁLISE JURÍDICA**

##### **Do interesse local**

Os Estados e os Municípios não dispõem de autonomia ilimitada para dispor sobre sua própria organização, devendo respeitar o princípio da simetria constitucional.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

O princípio da simetria constitucional refere-se ao dever dos Estados e Municípios respeitarem em suas Constituições e Leis Orgânicas, respectivamente, todos os ditames da Constituição Federal.

Como se vê, o projeto de lei complementar em questão dispõe sobre a alteração da destinação de imóvel integrante do patrimônio do município de Laranjal Paulista, para permitir a implantação de projeto habitacional de interesse social, que segue o preceito constitucional vigente, por tratar-se de matéria de interesse local.

#### **Da iniciativa legislativa**

Na esfera municipal, o processo legislativo pode ser entendido como um conjunto de procedimentos que deverão ser observados pelos Poderes Executivo e Legislativo com vistas à elaboração de atos jurídicos. A iniciativa em algumas matérias é de competência exclusiva do Poder Executivo, tais como as disposições sobre a organização administrativa do Poder Executivo.

Assim sendo, a matéria tratada no Projeto de Lei em análise de iniciativa privativa do Poder Executivo está correta.

#### **Da Lei Complementar**

No âmbito do Município de Laranjal Paulista, especificamente a Seção III da Lei Orgânica Municipal trata "Das Leis", determina no parágrafo único do artigo 39-A o que segue:

Art. 39- A. O processo legislativo das leis complementares exige o quórum da maioria absoluta dos membros da Câmara de Vereadores.

Parágrafo único. São leis complementares, além de outras, as que disponham sobre:

I – zoneamento urbano, uso e ocupação do solo;

II – código de obras ou edificações;

III – matéria e tributos municipais;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

IV – servidores/empregados municipais;

V – política de desenvolvimento urbano;

VI - criação de cargos, funções ou empregos públicos e aumento de sua remuneração;

VII - Código de Posturas;

VIII - Plano Diretor.

Desse modo, pode-se afirmar que está correta a espécie normativa, em razão da matéria tratada.

#### **DO TEXTO**

##### **Artigo 1º**

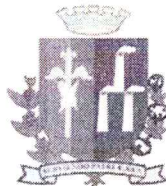
Pretende o projeto de lei complementar posto sob análise segundo o texto do seu artigo 1º, pretende a autorização legislativa para a alteração da destinação de bem imóvel pertencente ao Município, para que “o mesmo seja utilizado na implantação de projeto de construção de moradias populares de interesse social”. Entretanto, apesar de mencionar que pretende alterar a destinação, o projeto de lei NÃO traz em seu texto a informação da destinação atual do referido bem imóvel.

Tampouco traz como anexo, a Matrícula junto ao Registro de Imóveis, do referido bem, o que impossibilita a análise técnica da pretendida alteração.

Referida área de acordo com a Lei Municipal nº 1.871/92, é o Distrito Industrial “Oswaldo Matheus Liberato Pieroni”, encontra-se fora do perímetro urbano, fica a maior parte dentro da faixa de 200m da Zona Mista, enquanto que o resto fica em área rural e encontra-se separada da cidade por um vazio urbano de 1,2 Km.

##### **Artigo 2º**





## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

O artigo 2º do projeto diz que “A nova destinação dada ao imóvel descrito no artigo anterior autoriza o Poder Executivo iniciar os estudos necessários para a elaboração de projetos destinados à consecução do objetivo de oferta de novas unidades de moradia “àqueles que se enquadrem nas condições exigíveis”.

Não há qualquer menção à quais serão as condições exigíveis, e não se vislumbra a necessidade de alteração de destinação de imóvel público para o início de estudos com a finalidade de elaboração de projetos. Pelo contrário, deveria ser feito primeiramente o projeto.

Pelo contrário, do ponto de vista legal, quando se pretende ampliar o perímetro urbano, é imperioso a apresentação de projeto para depois se analisar a viabilidade de alteração de sua destinação, em obediência ao que dispõe o Estatuto da Cidade, senão vejamos:

**Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:** (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - **definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;** (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a 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, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI - **definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;** e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

#### **Artigo 3º**

O artigo 3º pretende autorizar o Poder Executivo a celebrar convênios ou contratos com entidades civis sem fins lucrativos para implantação de projeto habitacional. Ou seja, além de alterar a destinação do imóvel, o projeto de lei posto sob análise já pretende obter a autorização para estudos, projetos e celebração de convênio ou contrato com entidade para esse intento. Referente artigo contém a expressão “know how”, ferindo com o que dispõe as regras da Lei Complementar Federal nº 95/98 (Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 50 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona.), em especial o artigo 11.

#### **Artigo 5º**

O artigo 5º do projeto de lei diz que as despesas correrão por conta de verbas próprias consignadas no orçamento, **entretanto**, é sabido que uma vez aprovada a pretendida alteração da destinação do imóvel público, e após a implantação do conjunto habitacional, sendo o local afastado da área urbana, contendo pequenas matas, em meio a pastagens, chácaras e sítios e próximo à nascente e seria o bairro mais distante do Centro do Município. Destarte, haverá significativo impacto nos gastos públicos, em razão da obrigação de instalação de Equipamentos Urbanos (Sistema de coleta, reserva e distribuição de água, coleta e tratamento de esgotos, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, captação de águas pluviais, rede de telefonia, transportes e outros de interesse público), e Equipamentos comunitários (destinados à educação, cultura, saúde, lazer e similares), significando custos imediatos e futuros para o Poder Público e para a coletividade.





## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

Em assim sendo, o projeto desatende ao que determina o artigo 41 da LOM, assim como o artigo 16 da LRF.

#### **DO PROCESSO LEGISLATIVO**

Como é cediço, as diretrizes de expansão urbana de cada municipalidade, é função do Plano Diretor.

O Estatuto da Cidade estabeleceu o Plano Diretor como o grande instrumento jurídico e político de implementação de suas diretrizes e instrumentos de execução da política urbana.

No Município de Laranjal Paulista, dentre as diretrizes, encontramos o artigo 41 do Plano Diretor:

**Art. 41.** Nenhuma zona poderá ser alterada sem Lei específica e sem prévia consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor, com exceção da zona isolada de expansão urbana.

O Conselho Municipal de Plano Diretor foi criado pela Lei Municipal nº 2.546/06, dentre outras determinações, referida lei diz que o Conselho será mediante DECRETO DO PODER EXECUTIVO, e traz como deverá ser a sua COMPOSIÇÃO. Há nos autos, Ata de Reunião do Conselho do Plano Diretor nomeado através da Portaria nº 60/2019.

Contudo, além do fato da Portaria nº 60/2019 não encontrar-se de acordo com a Lei nº 2.546/06 no que se refere ao seu instrumento normativo e sua composição, em análise da Ata percebe-se não há Diretoria Executiva do Conselho, e a reunião não se deu conforme ali disposto, uma vez que aparentemente não foi convocada e presidida pelo seu Presidente, embora não haja informação de quem seja.

Ademais, ante a importância do assunto discutido, uma simples Ata não demonstra a manifestação do Conselho, eis que nos termos do art. 16, II da Lei nº 2.546/06, são



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

Atribuições dos membros do Conselho: ... II - Estudar e relatar, por parecer, matéria que lhe for submetida a exame; ....

**Inexiste nos autos do processo legislativo, parecer do Conselho Municipal de Plano Diretor.**

Há nos autos ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, donde podemos destacar:

- (fls. 7) que “ainda não existe sistema de coleta de esgoto, sendo necessário realizar um projeto para tal”;
- (fls. 7) que “terão de ser implantadas linhas de ônibus na região pelo fato do empreendimento ser afastado do centro da cidade”;
- (fls. 7) que “Atualmente não existe coleta de lixo nem recicláveis na localidade do empreendimento”;
- (fls. 8) “verifica-se que o bairro Morro Alto será diretamente afetado devido ao fluxo de veículos que aumentará nas vias de acesso da região”;
- (fls. 12) conclui “pela inexistência de grandes impactos”;
- (fls. 12) Ressalta: “Porém, pelo fato o empreendimento ser localizado em área rural afastada do centro urbano, devem ser elaborados e executados projetos a fim de implementar serviços básicos de transporte, coleta de esgoto e lixo no local que atenda às necessidades da população residente”.

Há nos autos também, um ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL, que dentre outras pontuações, destacamos:

- (fls. 8) “Há uma nascente cadastrada na propriedade vizinha, sendo parte da Área de Preservação Permanente adentra no local do empreendimento”; *grifos nossos*



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

- (fls. 8) “deve ser solicitado um laudo do IGC para descaracterizar a nascente e a drenagem do local”;
- (fls. 11) “No local de implantação do empreendimento Minha Casa Minha Vida há 2 fragmentos de vegetação nativa e um fragmento de vegetação exótica que terão que ser suprimidos. Porém, os fragmentos são pequenos apresentando poucos indivíduos e baixa diversidade de espécies”; *Grifos nossos*

Conclui:

“Considerando o Diagnóstico Ambiental e a Avaliação dos Impactos Ambientais efetuados no presente estudo, não foram identificadas variáveis ambientais que estabeleçam restrição à ocupação. Entretanto, destaca-se a necessidade da realização das medidas ambientais de controle e mitigação sugeridas, procurando minimizar os impactos causados pela instalação e ocupação do empreendimento. Por tudo apresentado, conclui-se que o empreendimento é ambientalmente viável dentro das técnicas e estratégias da execução descritas e avaliadas neste relatório”. *Grifos nossos*

Importante ressaltar, que não há no projeto de lei, tampouco em sua Justificativa, quais as medidas ambientais que serão realizadas para minimizar os impactos decorrentes da pretendida alteração da destinação do imóvel público objeto deste estudo.

Ademais, de acordo com Leandro Teodoro Andrade na obra Manual de Direito Urbanístico<sup>1</sup> (fls. 156):

“O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento técnico que necessariamente dever ser realizado por equipe multidisciplinar composta, no mínimo por engenheiro/as, arquiteto/as, geólogo/as, geógrafo/as, demógrafo/as, topógrafo/as, biólogo/as e advogado/as com formação na área de direito urbanístico, e está disciplinado entre os arts. 36 e 38 do Estatuto da Cidade: *grifos nossos*

Do estudo de impacto de vizinhança

<sup>1</sup> Andrade, Leandro Teodoro – Manual de Direito Urbanístico – São Paulo : Thompson Reuters Brasil, 2019.





## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Desse modo, *data venia*, em que pese o acertado EIV apresentado aos autos, s.m.j., o mesmo não atende às determinações legais constantes na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

### **DA AUSÊNCIA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA**

As diretrizes do Estatuto da Cidade, traz o Plano Diretor Municipal como instrumento básico da política urbana (art. 182 CRFB) e tanto o projeto de lei para a sua



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

instituição, como projeto de leis que pretendem o modificar, rito próprio, com alto grau de publicidade e participação comunitária, o que não ocorreu no caso em comento.

Em especial atenção aos incisos II e XII do art. 2º:

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:

...

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

...grifos nossos

A ausência de realização de audiência pública torna inconstitucional projeto de lei que altere os termos do Plano Diretor como pretende o presente projeto de lei complementar, esse tema é Jurisprudência uníssona em no Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo conforme se pode ver dos acórdãos em anexo, que passam a fazer parte integrante deste.

### **DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

Conforme se depreende de toda a documentação constante dos autos, a área pública denominada Distrito Industrial “Oswaldo Matheus Liberato Pieroni”, constante da matrícula nº 6995 do Cartório de Registro de Imóveis de Laranjal Paulista, pertencente ao Município de Laranjal Paulista, possui uma nascente cadastrada na propriedade vizinha, perfazendo que sua Área de Preservação Permanente adentre na área que se pretende alterar a destinação, e ainda 2 fragmentos de vegetação nativa e um



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

fragmento de vegetação exótica que segundo o Impacto Ambiental terão que ser suprimidos.

É de se destacar, que são diretrizes do Estatuto da Cidade:

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:

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

...

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

...grifos nossos

Também são diretrizes do Plano Diretor Municipal:

Art. 3º São diretrizes gerais do Plano Diretor:

I - Organizar um processo, contínuo, dinâmico e, integrado de planejamento, visando o desenvolvimento municipal sustentável, através do envolvimento de representantes da população, do Poder Legislativo e do Executivo Municipal, que se operará na forma denominada de Conselho Municipal do Plano Diretor;

II - Planejar a ampliação e conservação do sistema viário, buscando sempre a adequação ao relevo e a redução dos tempos de deslocamentos entre locais de trabalho e habitação (áreas industriais e bairros residenciais) e entre os bairros e o núcleo central da cidade;

III - Promover o controle efetivo do uso do solo urbano, da área reservada para expansão urbana e da área rural, através da elaboração de um planejamento municipal;





## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

IV - Criar núcleos institucionais (centro de lazer, creches, posto de saúde, (etc.), localizados em regiões estratégicas do Município;

V - Preservar e recuperar os elementos do meio ambiente natural do Município, tais como:

- a) mananciais;
- b) micro-bacias;
- c) matas ciliares e de primeira categoria;
- d) qualidade do ar;
- e) estabilidade das áreas com declividade maior que 30%;
- f) permeabilidade do solo;
- g) escoamento de águas pluviais;
- h) correção de danos causados por extrações minerais de argila, portos de areia e outros.

VI - Organizar o espaço territorial e da infra-estrutura física e administrativa necessária para viabilizar a exploração turística a médio e longo prazo.

#### Seção VII - Das Diretrizes da Habitação

##### **Art. 12. São diretrizes específicas da Habitação:**

I - Fomentar a implantação de loteamentos que atendam aos diversos segmentos da sociedade;

II - Adotar medidas que evitem o aparecimento e promova a erradicação de favelas ou qualquer tipo de sub-habitações no município;

III - Fornecer plantas básicas e orientação qualificada no processo construtivo de habitações populares;

IV - Dar prioridade à viabilização de projetos habitacionais, públicos ou privados, que atendam a população de baixa renda, com recursos financeiros das três esferas de governos: Municipal, Estadual e Federal;

V - Dar prioridade na elaboração de projeto de reurbanização da Vila Zalla e de outros bairros de caráter popular que apresentem paisagem deteriorada, prevendo sempre a participação dos moradores desde a elaboração do projeto, através de um trabalho social com grupos formais ou informais representativos dos interesses e das necessidades da comunidade em foco;

VI - Coibir a ocupação de edificações em geral, sem o devido habite-se, ou seja, sem a regularização total do imóvel.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

### **PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

Por tudo o que consta como diretrizes, e considerando que o município de Laranjal Paulista é bastante extenso, onde existe grande quantidade de vazios habitacionais, é possível afirmar que a pretendida alteração da destinação da área pública fere às diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Municipal, devendo assim ser considerado ILEGAL.

#### **DO PRETENDIDO PARCELAMENTO**

Acaso prospere a pretensão de alteração da destinação do imóvel irá se estabelecer no município atividade urbanística indevida fora do perímetro urbano violando a Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) gerando graves ônus para a administração municipal que deverá implantar rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, coleta de resíduos sólidos e transporte público, além de infraestrutura tais como iluminação pública, calçadas e implantação de galerias para captação de águas pluviais.

#### **III - CONCLUSÃO**

Diante do exposto, embasadas em todas as considerações citadas acima, opinamos que o Projeto de Lei Complementar nº 14/2019 do Poder Executivo, PODE SER CONSIDERADO INCONSTITUCIONAL por afronta ao art. 180 *caput* e incisos II e III da Constituição do Estado de São Paulo e ILEGAL por ofensa ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), ao Plano Diretor Municipal (Lei nº 2.543/06) e Lei Nacional de Parcelamento de Solo (Lei nº 6.766/79).

É presente o parecer emitido nos termos do art. 31 do Decreto nº 9.191/17, que ora submetemos, à apreciação da digna Comissão de Constituição, Justiça e Redação desta Casa.

É o parecer. S.M.J.



**CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA**

**PROCURADORIA LEGISLATIVA**

---

Laranjal Paulista, 05 de agosto de 2019.

---

SANDRA REGINA PESQUEIRA BERTI  
Procuradora Legislativa  
OAB/SP 123.340

---

TASSIANE DE FATIMA MORAES  
Procuradora Legislativa  
OAB/SP 256.607



## **PARECER**

Nº 2189/2019<sup>1</sup>

- PU – Política Urbana. Alteração de destinação de imóvel para permitir elaboração de programa habitacional. Projeto de Lei de Iniciativa do Chefe do Executivo. Ausência de afronta à técnica de redação de leis prevista na Lei Complementar nº 95/98. Atividade urbanística indevida fora do perímetro urbano. Violação da Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, nº 6.766/79. Graves ônus para a Administração Municipal, na implantação futura de rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, coleta de resíduos sólidos e transporte público. Ratificação dos Pareceres CJ nº 1006/2019 e 1455/2019.

### **CONSULTA:**

A Câmara de Vereadores reencaminha para exame de constitucionalidade e legalidade o Projeto de Lei Complementar nº 14/2019, que já foi objeto de dois Pareceres desta Consultoria Jurídica, nº 1006/2019 e nº 1455/2019), assim ementados:

Parecer CJ nº 1006/2019 - Política Urbana. Alteração de destinação de imóvel para permitir elaboração de programa

<sup>1</sup>PARECER SOLICITADO POR SANDRA REGINA PESQUEIRA BERTI, PROCURADORA LEGISLATIVA - CÂMARA MUNICIPAL (LARANJAL PAULISTA-SP)

habitacional. Projeto de Lei de Iniciativa do Chefe do Executivo. Necessidade de alteração. Ausência de cumprimento das exigências da Lei de Licitações.

Parecer CJ nº 1455/2019 - Política Urbana. Alteração de destinação de imóvel para permitir elaboração de programa habitacional. Projeto de Lei de Iniciativa do Chefe do Executivo. Necessidade de parecer do Conselho do Plano Diretor. Estudo de impacto ambiental que depende da legislação própria. Estudo de impacto de vizinhança não previsto em lei. Possibilidade de exigência pela Câmara face sua atribuição de autorização de certos atos do Executivo. Celebração de convênios e contratos que não dependem de autorização do Legislativo. Necessidade de realização de audiências públicas. Possibilidade de alienação de bens sem licitação por expressa disposição legal. Renúncia de receita que deve observar a LRF. Possibilidade de alteração de destinação de bem desapropriado desde que cumpra finalidade pública. Considerações. Jurisprudência do TJSP.

Ressalte-se que nas consultas anteriores o PLC veio numerado como 08/2019, mas tratando do mesmo objeto do PLC nº 14/2019, ora em análise.

Na presente consulta, indaga-se especificamente se o PLC nº 14/19 viola as regras de articulação e redação de leis previstas na LC nº 95/98, em especial nos artigos 10, II "a" e art. 12.

Além do PLC nº 14/2019 encaminha o Estudo de Impacto de Vizinhança solicitado pela Câmara de Vereadores e realizado pela Prefeitura, ao que tudo indica, subscrito por Bióloga, faltando as páginas 09, 10 e 12 em diante, (item 6.3 e conclusão).

## **RESPOSTA:**

Este parecer ratifica e complementa as conclusões dos Pareceres CJ nº 1006/2019 e 1455/2019. Isto é, apesar da realização do Estudo de Impacto de Vizinhança, que será comentado adiante, o PLC nº 14/2019 (antigo nº 08/2019) deixa de atender às exigências da Lei de Licitações, nº 8.666/93, que exige, para alienação de imóveis públicos, justificativa do interesse público, avaliação prévia e autorização legislativa (art. 17, I), documentos que não acompanham o PLC.

Além, disso, também não consta a análise do Conselho Municipal do Plano Diretor que, como concluiu o Parecer CJ nº 1445/2019, é exigido pelo Plano Diretor Municipal.

Sem prejuízo das demais observações já lançadas nos mencionados Pareceres, as duas questões aqui apontadas, por si só, impedem a aprovação do PLC nº 14/2019 (antigo nº 08/2019), que viola a Lei de Licitações e o Plano Diretor do Município.

Quanto ao questionamento desta consulta, sobre a observância da Lei Complementar nº 95/98, em especial nos artigos 10, II "a" e art. 12, é de se observar que a LC nº 95/98 dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis sem, contudo, estabelecer sanção expressa para seu descumprimento.

Isto não significa que a Lei deva ser desprezada ou seja ineficaz. A boa técnica legislativa facilita a compreensão e cumprimento da norma. Havendo dúvida interpretativa, o intérprete empregará, na análise da lei, as regras de redação da Lei Complementar nº 95/98, assim como as demais técnicas, como a histórica e finalística.

No caso em tela, não se vislumbrou violação dos preceitos da norma nacional além das incongruências já lançadas no Parecer nº 1006/2019, que são questões de mérito e não de redação do PLC.

O Estudo de Impacto de Vizinhança, por sua vez, aponta mais



dois empecilhos à aprovação do PLC.

Em primeiro lugar, registra que o imóvel em questão se localiza na área rural do Município (EIV, fls 04). Em se tratando de área de extensão territorial considerável (61.873 m<sup>2</sup> - EIV, fls. 8), o Programa Habitacional do Município tem caráter nitidamente urbano, que não pode ser feito na área rural. As habitações rurais devem estar relacionadas às atividades rural ou agroindustrial, violando-se a Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, nº 6.766/79, que em seu artigo 1º determina que os parcelamentos para fins urbanos atendam aos requisitos que estabelece, o que claramente não ocorre no caso em tela. O parcelamento somente pode ocorrer em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica (Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, art. 3º). Registre-se que a alteração do perímetro urbano deve respeitar as regras do artigo 42-B do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001.

A segunda questão levantada pelo EIV diz respeito à ausência de infraestrutura urbana (porque a área é rural). Distante pelo menos 2.500m de alguma malha urbana, a área não tem coleta e tratamento de esgoto, cuja rede deverá ser levada até a localidade. É importante frisar que a o município trata 92,8% do esgoto, devendo-se levantar os custos financeiros para expandir a rede até o conjunto habitacional a ser criado e os custos socioambientais de não realizar o tratamento, o que indica ser a solução da Administração. Quanto ao abastecimento, o EIV não deixa claro se há abastecimento no local e qual a distância da rede mais próxima, indicadores necessários para se aferir a viabilidade do projeto. Também não há na localidade coleta de resíduos sólidos nem de recicláveis, tampouco linhas de ônibus que serão necessárias, eis que o empreendimento é afastado do centro da cidade (EIV, pg. 07).

Face ao exposto, em que pese não haver afronta à técnica de redação de leis prevista na Lei Complementar nº 95/98, o PLC nº 14/2019 (antigo nº 08/2019), além de não atender ao artigo 17, I da Lei de

Licitações, nº 8.666/93, nem ter sido submetido à análise do Conselho Municipal do Plano Diretor, como concluíram os Pareceres CJ nº 1006/2019 e 1455/2019, estabelece atividade urbanística indevida fora do perímetro urbano, violando a Lei Nacional de Parcelamento do Solo Urbano, nº 6.766/79, gerando graves ônus para a Administração Municipal que deverá implantar rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, coleta de resíduos sólidos e transporte público.

Por estes motivos, o PLC nº nº 14/2019 (antigo nº 08/2019) é ilegal e não deve ser aprovado.

É o parecer, s.m.j.

Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues  
Consultor Técnico

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves  
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2019.