



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

PARECER FINAL

Referente ao Substitutivo 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 86/09

O Substitutivo 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 86/09, encaminhado a esta Comissão Permanente de Justiça, Redação, Finanças e Orçamento da Câmara Municipal de São Pedro, dispondo sobre a instituição do Plano Diretor do Município de São Pedro, projeto este que foi analisado e para qual passa-se a relatar o posicionamento desta Comissão Permanente, que acompanha o parecer jurídico, nos termos que se seguem:

O Plano Diretor definido pela Constituição Federal como o “instrumento básico” da política urbana (art. 182, § 1º), Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79, alterada pela Lei 9.785/99), condiciona a aplicação de praticamente todos os instrumentos urbanísticos aos previstos e planejados no Plano Diretor.

Este instrumento de política urbana é auto-aplicável, e traz em seu corpo o ideal da função social da propriedade e a delimitação das áreas subutilizadas, sujeitas a parcelamento e edificação compulsórios, utilização extra-fiscal do IPTU e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública (§§ 2º e 4º do art. 182 da CF) tudo em consonância com aspectos específicos de nosso Município, vinculando assim a política urbana a ser desenvolvida promovendo o “*adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano*” (art. 30, VIII da CF).

O Plano Diretor delimitou também, as áreas onde pode-se ser exigida a utilização compulsória do imóvel urbano, sancionada pela utilização extra-fiscal do IPTU e pela desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública (art. 42, I do Estatuto da Cidade), o que faz através da fixação dos índices de aproveitamento mínimo dos imóveis, por meio dos quais se pode distinguir o imóvel utilizado do



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

subutilizado (art. 5º, §1º, I do Estatuto da Cidade). Fixando-se coeficientes de aproveitamentos básicos, para toda a zona urbana, podendo demarcar áreas com índices de aproveitamento máximo e uso do solo distinto no Município a serem obtidos mediante contrapartida dos proprietários (art. 28 do Estatuto da Cidade).

Dessa forma, o Plano Diretor é a base para a edição de Leis Municipais de delimitação das áreas em que incidirá o direito de preempção (art. 25, e seguintes do Estatuto das Cidades), as operações consorciadas (art. 32 do Estatuto das Cidades) e de regulamentação da transferência do direito de construir (art. 35 do Estatuto das Cidades), aspectos contemplados no presente projeto, conforme restou apresentado durante as audiências públicas e no relatório final da Comissão Especial de análise do Plano Diretor.

Também se verifica que o projeto do Plano Diretor abrangiu todo o território municipal e contempla as diretrizes e prioridades fundamentais a serem incorporadas pelos instrumentos de gestão financeira (art. 40, §§ 1º e 2º do Estatuto das Cidades), considerou ainda sua obrigatória revisão no prazo máximo legal de 10 anos (art. 40, § 3º), bem como apresenta um sistema de acompanhamento e controle atendendo ao disposto no artigo art. 42, III da Lei 10.257 de 2.001.

Ainda, traz em seu bojo seus responsáveis técnicos, já que trata-se de documento de caráter eminentemente técnico e somente podem ser elaborado por profissional habilitado, os quais se responsabilizam pelas falhas que o Plano vier a apresentar e não podem eximir-se deste ônus sob a alegação de obediência a ordens de seus contratantes ou superiores hierárquicos, exigência que atende a Resolução 218/73 do CONFEA e ao artigo 13 da Lei 5.194/66.

Tais contornos traçam as exigências mínimas a serem contemplados pelo projeto do Plano Diretor, aspectos que se vislumbram da referida



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

propositura e que foram amplamente discutidos pela Comissão Especial do Plano Diretor.

Entretanto propõem-se do corpo do Plano Diretor as seguintes alterações:

1) Visando atender de maneira mais efetiva o princípio da gestão democrática das cidades, disposta no artigo 2º inciso II do Estatuto das Cidades, que visa "*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*", e que recebeu especial importância nesta Lei com um capítulo específico fixado entre os artigos 43 a 45, tudo para assegurar a real participação popular nos temas que envolvem a cidade, sob pena de praticar-se ato de improbidade administrativa previsto no artigo 52, inciso VI da Lei 8429/92.

Assim sublevando o *mens legis* aferido na Lei 10.257/01, e no intuito de garantir a real participação popular nas questões atinentes a cidade, deve o artigo 15 do projeto do Plano Diretor vigorar com esta redação:

Art. 15. O Conselho da Cidade será composto por 11 (onze) membros e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I - 5 (cinco) representantes do Poder Público Municipal, de Secretarias distintas.

II - 6 (seis) representantes da sociedade civil, assim distribuídos:

a) 03 (três) representantes de associações empresariais e comerciais;



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

b) 03 (três) representantes de associações populares, organizações não governamentais, entidades técnicas ou profissionais, sendo necessariamente 01 (um) representante de associações de bairro;

***Parágrafo único.** As deliberações do Conselho da Cidade serão feitas sempre por 2/3 (dois terços) dos presentes as reuniões.*

2) Também se sugere que seja retirado do Projeto do Plano Diretor de São Pedro a alínea “q” do artigo 31, tendo em vista que tais assistência dependem de autorização dos órgão de classe correspondentes e não podem ser ofertadas pelo Município. Frise-se que a Ordem dos Advogados do Brasil mantém convênio com a Procuradoria do Estado de São Paulo a fim de viabilizar este benefício, o qual futuramente será atendido pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, que detêm esta competência.

3) O artigo 33 do Plano Diretor faz referência ao artigo 5º o qual não guarda nenhuma referência com o teor do artigo 33, de tal sorte que se sugere que a redação seja alterada, com a supressão desta referência, devendo vigorar da seguinte forma:

“Art. 33. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização da área aos sucessores, sem interrupção de quaisquer prazos.”

4) Também se recomenda que o Plano Diretor do Município de São Pedro seja revisto no prazo de 2 anos, alterando assim o prazo previsto no artigo 180.



Câmara Municipal de São Pedro

Estado de São Paulo

No mais, esta Comissão Permanente reporta-se ao parecer exarado pela Comissão Especial do Plano Diretor, que realizou o trabalho de análise de maior densidade e amplitude ao longo de suas reuniões, trabalhando e realizando emendas e capitaneando as audiências públicas que culminaram com o projeto final, tendo em seu relatório final recomendado a aprovação por esta Edilidade do projeto de lei em comento.

Isto posto, com a aquiescência dos demais componentes, bem como da Relatoria desta Comissão Permanente, abaixo subscritos, emitem **PARECER FAVORÁVEL** ao Substitutivo apresentado pela Comissão Especial da Câmara, composta pelos Vereadores Thiago Silva, Alex Siloto e Henrique Jesus Ramos da Silva, ao Projeto de Lei Complementar nº 86/09, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade.

São Pedro, 21 de dezembro de 2010.


ELIAS GARCIA CANDEIAS
PRESIDENTE


ADILSON DE JESUS
RELATOR

APROVADO em única votação
por 8 votos favoráveis e 4 votos
contrários. Sala das Sessões. 23 / 12 / 10


ANTONIO TOLEDO
SECRETÁRIO


1º Secretário