



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO DO SOLO E ATIVIDADES PRIVADAS

P A R E C E R



REFERÊNCIA: Projeto de Lei nº. 68/2022

ASSUNTO: Dispõe sobre a Regularização de Desdobramento de Lote e de Obra Clandestina.

A Comissão de Obras, Serviços Públicos, Planejamento, Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo e Atividades Privadas apresenta através deste **PARECER** as suas considerações, análise e manifestações sobre o Projeto de Lei nº 68/2022.

A Lei Complementar nº 1224/2017 – Plano Diretor Participativo, transcreve em seu artigo 8, II que “*Decorre do Plano Diretor a legislação municipal sobre planejamento e rural, em especial: o zoneamento, uso e ocupação do solo*”

O município de Botucatu tem como seu maior elemento normativo a Lei Orgânica, que se equipara a uma “Constituição do Município”, que determina que a cidade, como parte integrante da República Federativa do Brasil e do estado de São Paulo, exerça a autonomia política, legislativa, administrativa e financeira.

O Projeto de Lei em epígrafe foi analisado pelo Procurador Legislativo, Paulo Antonio Coradi Filho que emitiu algumas considerações importantes sobre a chamada “Lei de Anistia”, *que vem sendo reeditada numa média a cada 2 anos desde 2002 (2003, 2006, 2007, 2010, 2012, 2014, 2016 e 2018) desconstruindo todos os esforços duramente conquistados e estabelecidos pelas diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo, normas estas que, com muita discussão e participação popular, estabeleceram tamanhos de lotes mínimos, com vistas a uma adequada permeabilização das águas das chuvas, evitando enchentes, erosões, objetivando um adequado ordenamento urbanístico de uso e ocupação do solo, levando em consideração as bacias hidrográficas, drenagem, permeabilidade do solo, produção de resíduos sólidos, esgoto e mobilidade urbana.*”

Em breve resumo, consta ainda no Parecer do Procurador Legislativo que esse projeto de lei autoriza todos que desrespeitaram as regras urbanísticas (zoneamento e código de obras), especialmente o tamanho do lote mínimo, a regularizar sua situação, sendo aplicável na maioria da esmagadora das vezes para construtores exploradores do mercado imobiliário, acertando a venda de casas de “meio lote”, aquelas de 5 metros de frente por 25 de fundo, oriundas de terrenos de 250 metros ou mais. Ressaltando ainda, que o PL nº 068/2022 deverá ser aprovada pela maioria absoluta, conforme estabelece o artigo 40, inciso II, letras “i”, “n” e “o” do Regimento Interno da Câmara Municipal de Botucatu, por se tratar de Projeto de Lei que cria atribuições para a Administração Pública, concedendo um tipo de anistia e tratando de forma geral sobre zoneamento urbano.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - KHSW-0Y6B-J6N8-037G
Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Ratificamos ainda, que o Projeto, nos termos do art. 168, VIII do Regimento Interno desta Casa de Leis e do artigo 52, XXIII combinado com o artigo 132, § 2º da Lei Orgânica, não é de competência dos representantes do Poder Legislativo, portanto, acreditamos que as *sugestões* deste Parecer sejam encaminhadas para o Senhor Prefeito Municipal, cuja a iniciativa de propor a Lei é privativa é dele.



Salientamos ainda que o Projeto de Lei em apreço foi encaminhado para às Comissões Temáticas pertinentes, notadamente, à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, à Comissão de Meio Ambiente e a esta Comissão.

Observamos que a Comissão de Constituição, Justiça e Redação desta Casa de Lei manifestou-se quanto ao aspecto constitucional, acompanhando o Parecer emitido pela Procuradora do Município, Dra. Beatriz M. L. A. Barros, acostado aos autos, e considerando que leis de igual teor, aprovadas no município, não foram declaradas inconstitucionais/ilegais pelos órgãos superiores de justiça.

Em 1º de novembro de 2022 a Comissão de Saúde, Educação, Cultura, Lazer, Turismo, Meio Ambiente, e Assistência Social deliberou a respeito do projeto, que reconhece a questão social do projeto, tendo em vista que muitos munícipes aguardam pela possibilidade de regularizarem suas residências e assim atualizarem o cadastro junto à Prefeitura, porém, também se preocupa com a questão ambiental, pelos apontamentos contidos no Parecer emitido pelo Procurador Legislativo desta Casa.

Os vereadores que compõe a Comissão de Meio Ambiente, trazem no bojo do processo deste Projeto de Lei, a possibilidade de alteração ao Plano Diretor que poderá sanar o problema da reincidência de legislações como esta, criando um parágrafo 4º no artigo 15 da Lei nº 1224/2017, dispondo que:

“Os casos de desmembramento não poderão gerar lotes menores que o mínimo estabelecido para cada macrozona, após a data de 30 de setembro de 2023, salvo boa fé no recebimento do imóvel, como nos casos de sucessão, dissolução de união conjugal, regularização de loteamento irregular ou decisão judicial”.

A Lei Orgânica do Município prevê que o Projeto de Lei que versa sobre as questões urbanísticas e ambientais deverá passar pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), assim sendo, este colegiado pautou o Projeto de Lei nº 068/2022, sendo objeto de análise da sua Câmara Técnica de Recurso Naturais e de Licenciamento Ambiental.

Esta Comissão destaca que esse Projeto de Lei versa sobre dois conceitos urbanísticos que “refletem” diretamente no Código de Obras, na Lei de Parcelamento do Solo e no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, portanto, a regularização dos desmembramentos dos lotes e a regularização as obras clandestinas norteiam o PL nº 68/2022.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



O Projeto de Lei nº 68/2022 apresenta a sociedade a possibilidade de regularização do desmembramento do lote (art.1) e da regularização de obra clandestina (art.2), sendo que, o primeiro apresenta-nos em sua maioria o interesse social e a segunda previsão em sua maioria prevalece o interesse privado sobre o interesse público.



Posto isto, apresentamos as considerações que se referem sobre as questões das localizações dos lotes de terrenos em suas respectivas Zonas de Usos (ZM1, ZM2, ZMC1, ZMC2 e ZCR (Lei nº 6.336/2022) com área mínima de 125 m² e com a testada igual ou superior a 5m, que já se encontram desdobrados de fato, poderão ser regularizados.

A regularização é o conceito aplicado no direito urbanístico com o significado que *“toda pessoa que cumpre os requisitos legais e que possui a posse justa do seu imóvel pode ter direito a regularização”*.

Desmistificando os conceitos apresentados na definição acima, compreendemos que todas as pessoas devem cumprir os requisitos legais para ter o direito a regularização, porém, os requisitos legais neste caso se diferem entre a regularização do desmembramento de lotes para a regularização de obra clandestina.

A regularização dos desmembramentos dos lotes poderá ser arguida ou prevista nas conformidades com uma proposta de Lei que prevê o interesse social da regularização no momento de desmembramento dos lotes, pois, a municipalidade poderia elencar vários critérios para “subsidiar” esta regulamentação. A população que mais necessita transformar a propriedade de fato para de direito deverá se enquadrar nos critérios propostos pela municipalidade através da criação do “Programa de Regularização de Lotes e Obras Clandestinas” (proposta dos membros desta Comissão), sendo assim, essa questão pode ser uma solução para a garantia da posse justa das “terras nuas” que são pertencentes as duas pessoas e que necessitam/interessam individualizar a propriedade da sua propriedade.

Acreditamos e sugerimos através deste Parecer que o proprietário/munícipe que venha se enquadrar nos requisitos e critérios propostos pelo Poder Executivo Municipal arque com uma contribuição (burocrática e financeira) para regularização de direito da sua propriedade.

Todavia, a regularização das obras clandestinas ou construções irregulares existentes não poderá ser justificada com o objetivo de *“interesse social”*, pois, os princípios desta regularização estão atrelados a consequência de atos praticados que já na sua concepção não respeitaram os ordenamentos jurídicos urbanísticos que regem e organizam o território, portanto, acreditamos que nesta modalidade de regularização o interesse privado está acima do interesse público, assim sendo, temos que avultar as condições para a regularização, até mesmo pensando na aplicação do instrumento previsto no Estatuto da Cidades, a Outorga Onerosa.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - KHSW-0Y6B-J6N8-037G
Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Acreditamos e sugerimos, através deste documento que o proprietário/munícipe que se enquadre nos requisitos e critérios propostos Pelo Poder Executivo Municipal para essa modalidade de regularização, arque com as consequências pela “falta de cumprimento das normas urbanísticas” que o levaram a buscar essa solução para dirimir seu problema, contudo, acreditamos ainda, que a aplicação da Outorga Onerosa poderá ser realizada de forma progressiva até o prazo de Revisão do Plano Diretor.



Explorando as legislações pertinentes e buscando o respaldo legal para a aplicação do Projeto de Lei nº 68/2022 encontramos inferência constitucional, contudo, seria interessante que o Poder Executivo Municipal elabore um **Programa de Regularização de Lotes e Obras Clandestinas** com os critérios e a sua regulamentação, lembrando que, a proposta de alteração ao Plano Diretor acima citada, também, extinguirá os malfeitores e oportunistas que utilizam deste instrumento normativo no mercado paralelo.

Fundamentando as questões apresentadas, reiteramos alguns ordenamentos jurídicos que ratificam a nossa proposta e o PL nº 68/2022.

A questão de regularização está atrelada as questões impostas nos princípios constitucionais, onde observa-se que, a propriedade é um direito garantido (art. 5º, XXII CF/88), contudo, acreditamos que existe a necessidade de se observar os princípios constitucionais do caput do Art.37 da CF/88 - Legalidade, Impessoalidade, Moralidade, Publicidade e Eficiência.

O Estatuto da Cidades apresenta que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais (Art.2, XIV).

A Lei Orgânica através do artigo 132 discorre “*O município estabelecerá, mediante lei, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes*”.

De acordo com a justificativa apresentada no referido projeto, existem inúmeros terrenos desdobrados de fato, no entanto, impedidos de serem regularizados, tendo em vista que a Lei Municipal somente permite o parcelamento superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e, na maioria dos casos, evidencia-se a existência de terrenos abaixo desse limite legal.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - KHSW-0Y6B-J6N8-037G
Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Consta ainda na exposição de motivos que inúmeros munícipes tem procurado a Secretaria de Habitação e Urbanismo para poderem regularizar seus imóveis que não estão de acordo com a Lei Municipal nº 2.482/1985, Código de Obras, mas que com a Lei de Regularização de Obras Clandestinas conseguiriam regularizar e, assim, atualizariam o cadastro do imóvel junto a prefeitura e contribuiriam corretamente com o IPTU, aumentando, por sua vez, a arrecadação municipal.



Além disso, referido projeto foi objeto de discussão na audiência pública realizada no dia 19 de outubro, presidida pelo Presidente da Câmara Municipal, Vereador Rodrigo Rodrigues (Palhinha) onde a sociedade pôde ser ouvida e as alterações sugeridas foram anotadas, sendo objeto de análise pelo Poder Executivo que, caso entendessem procedentes, deveriam encaminhar à esta Casa de Leis as alterações através de mensagem.

Esta Comissão de Obras entende que na elaboração de políticas públicas, a participação popular deve ser garantida uma vez que os Projetos de Lei impactarão diretamente a vida das pessoas e das organizações aqui estabelecidas. Há que se ouvir todas as vertentes e correntes e, a partir daí, com as técnicas preconizadas nos trabalhos técnicos-científicos, escolher o melhor modelo.

Cabe ressaltar que referido projeto foi examinado pelo Procurador Legislativo, pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação e pela Comissão de Meio Ambiente.

Por fim, cabe-nos nesta oportunidade, manifestar pelo prosseguimento do projeto, reservando nosso direito de manifestação em Plenário, quando este constar da pauta de discussões.

Plenário “Vereador Laurindo Ezidoro Jaqueta”, 10 de novembro de 2022.

Vereadora **ERIKA DA LIGA DO BEM**
Presidente

Vereador **MARCELO SLEIMAN**
Relator

Vereador **PEDROSO**
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Assinaturas Digitais



O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Botucatu. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar?chave=KHSW0Y6BJ6N8037G>, ou vá até o site <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: KHSW-0Y6B-J6N8-037G

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - KHSW-0Y6B-J6N8-037G -
Para validação acesar: <https://camarabotucatu.sp.gov.br/consulta/documentos/autenticar>