

PARECER Nº 0018/2009 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O **PROJETO DE LEI Nº 0102/09**.

Trata-se de projeto de Lei de autoria do Vereador Paulo Frange e outros Vereadores, que visa estabelecer novas regras de uso e ocupação do solo, com vistas à concessão de incentivos à implantação e reforma de hotéis, hospitais, escolas, restando mantidos os mesmos benefícios previstos na legislação vigente para cinemas e teatros.

A propositura busca implementar o disposto no § 2º do art. 239 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 (que estabeleceu os Planos Diretores Regionais e regras de uso e ocupação do solo), e que prevê a revisão da legislação que fixa regras de uso e ocupação do solo em relação aos hotéis (Lei nº 8.006, de 8 de janeiro de 1.974), hospitais (Lei 14.242, de 28 de novembro de 2006), escolas (Lei nº 8.221, de 6 de março de 1975), cinemas e teatros (Lei nº 11.119, de 8 de novembro de 1991 e nº 11.536, de 23 de maio de 1994, alterada pela Lei nº 13.703, de 24 de dezembro de 2003).

Em síntese o projeto estabelece a categoria de uso em que se enquadram os hotéis, hospitais e escolas. Assim, os estabelecimentos hoteleiros ficariam enquadrados na categoria de uso não residencial compatível com o uso residencial nR1 – serviços de hospedagem ou moradia (inc. IX do art. 155 da Lei nº 13.885/04) e não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável nR4 (inc. VII do art. 159, da Lei nº 13.885/04).

As edificações destinadas a hospitais se enquadrariam na categoria de uso não residencial tolerável pelo uso residencial nR2 – serviços de saúde (inc. IV do art. 156, da Lei nº 13.885/04) e não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável nR4 (inc. V do art. 159, da Lei nº 13.885/04).

Já os estabelecimentos de ensino são enquadrados como uso não residencial compatível com o uso residencial nR1 – serviços de educação, em relação àqueles destinados à pré-escola; de uso não residencial tolerável pelo uso residencial nR2 – estabelecimento de ensino seriado, os destinados ao ensino fundamental e médio e usos não residenciais especiais ou incômodos nR3 – empreendimentos geradores de grande impacto de vizinhança, aqueles de grande porte tais como universidades. Ainda nos termos da propositura o aproveitamento máximo das edificações destinadas a hotéis, hospitais, escolas, poderá ser majorado em até 50% (cinquenta por cento) daquele originalmente fixado pela Lei nº 13.885/04 para a zona de uso em que se encontram situados. Para os hotéis e escolas permite-se um acréscimo de até 20% (vinte por cento) e para os hospitais um acréscimo de até 30% (trinta por cento) no gabarito de altura da edificação estabelecido para a respectiva zona de uso. Ainda em relação aos hotéis, nos termos do § 3º do art. 3º da propositura, permite-se que possam obter um acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) no coeficiente de aproveitamento máximo, desde que observem a taxa de 15% (quinze por cento) de permeabilidade mínima.

Entretanto, condiciona-se o acréscimo de potencial construtivo relatado no parágrafo anterior à contrapartida financeira ou outorga onerosa, a ser calculada nos termos do art. 213 da lei que instituiu o Plano Diretor Estratégico e dos artigos 21 e 22 da Lei nº 13.885/04.

O art. 6º do projeto estabelece ainda, que os hotéis, hospitais e escolas deverão ser providos de pátios de embarque e desembarque de pessoas e cargas, inclusive para manobra de veículos fora do logradouro público, fixando o número de vagas de estacionamento para cada tipo de estabelecimento.

A propositura fixa ainda regras para a instalação de estabelecimentos de educação pré-escolar em Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) e estabelece que os hotéis, hospitais e escolas que se utilizarem das regras de incentivo nela previstos e

atingirem os índices máximos permitidos para a zona de uso em que se localizam, não poderão ter destinação diversa.

Não vislumbramos óbices legais ao prosseguimento do projeto que se fundamenta no poder de polícia do Município, que no uso de tais atribuições possui a faculdade de impor regras que visam condicionar o crescimento ordenado do ambiente urbano com o objetivo de garantir o bem estar de seus habitantes.

O projeto encontra fundamento também nas disposições relativas à implementação da política urbana, insertas na Lei Orgânica do Município, e em especial nas disposições constantes do inc. I do art. 149, do referido diploma legal, nos termos das quais deverá o Município promover o controle da implantação e do funcionamento das atividades industriais, comerciais, institucionais, de serviços, do uso residencial e da infra-estrutura urbana, corrigindo deseconomias geradas no processo de urbanização.

Em relação ao acréscimo dos coeficientes de aproveitamento máximo inicialmente previstos na legislação específica, mediante outorga onerosa, conforme previsão expressa nos artigos 3º e 4º da propositura, cabe considerar que a outorga onerosa consiste no direito de construir em troca de contrapartida a ser paga pelo proprietário do terreno para garantir o direito de edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, assim, se ao Poder Público não se contesta o direito de fixar coeficientes máximos de edificação, acima dos quais o proprietário não pode edificar sob nenhuma hipótese, não cabe igualmente contestar a possibilidade de se estabelecer um coeficiente básico, acima do qual o proprietário do lote pode construir, desde que em contrapartida contribua financeiramente para que o Poder Público possa implantar melhoramentos na rede de infra-estrutura urbana.

Busca-se, desta forma, conciliar o direito do titular do terreno de - exercendo seu direito de propriedade -, construir além do limite básico inicialmente fixado, com o interesse coletivo em ordenar o desenvolvimento da cidade, inclusive garantindo os recursos necessários para estruturar o ambiente urbano de forma a evitar que o adensamento populacional e o crescimento desordenado e sem a infraestrutura exigível, redundem em um ambiente caótico, em prejuízo de todos.

Ademais, o instituto da outorga onerosa encontra fundamento no art. 28, do Estatuto da Cidade e no art. 209 e seguintes, da lei que instituiu o Plano Diretor Estratégico.

O Executivo não tem mais enviado à CTLU projetos que alterem pontualmente o Plano Diretor e os Planos Regionais em atenção ao princípio da eficiência, uma vez que a CTLU tem se manifestado de forma sistemática contrária a quaisquer alterações esparsas da legislação urbanística sem sequer adentrar ao mérito da proposta.

Como a manifestação da CTLU nos projetos de iniciativa do Poder Legislativo, tem conteúdo meramente opinativo, não vinculando o Poder Legislativo ante o Princípio da Separação entre os Poderes, e tendo tal órgão adotado o posicionamento de se manifestar contrário a toda e qualquer alteração pontual sobre a matéria, independente de seu conteúdo, no presente caso, sob o ponto de vista estrito da legalidade da proposta, não há o que se perguntar a CTLU.

Trata-se de matéria que se encontra arrolada no § 4º do art. 40 da LOM, de modo que sua aprovação dependerá do voto favorável de 3/5 (três quintos) dos membros deste Legislativo, devendo ainda, nos termos do art. 41, inc. I e VI, da LOM, ser realizadas 2 (duas) audiências públicas durante a sua tramitação.

Desta forma, pelas razões expostas, somos pela sua CONSTITUCIONALIDADE e LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, 11/3/09

Ítalo Cardoso – PT – Presidente

Celso Jatene – PTB - Relator

Abou Anni - PV

Agnaldo Timóteo – PR

Gabriel Chalita – PSDB

Gilberto Natalini – PSDB
João Antonio – PT
Kamia – DEM