



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **PARECER Nº 110/2016 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0723/15.**

Trata-se de projeto de lei, encaminhado pelo Exmo. Sr. Prefeito, que estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, define Projeto de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana e autoriza a criação da empresa Bairros do Tamanduateí S/A.

A área objeto da proposta acha-se inserida na Macroárea de Estruturação Metropolitana -subsetor do Arco Tamanduateí (art. 76, VIII, alínea "b" do PDE) e o encaminhamento do presente projeto, que estabelece a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí – OUCBT, atende ao disposto no art. 76, § 3º do PDE.

Sob o ponto de vista jurídico, o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação, consoante será demonstrado.

A operação urbana consorciada é um instrumento de política urbana previsto no art. 4º, inciso V, alínea p, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) e conceituada pelo § 1º do art. 32 do mesmo diploma legal nos seguintes termos:

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

O dispositivo acima mencionado estabelece, ainda, em seu § 2º que nas operações urbanas consorciadas poderão ser previstas, entre outras medidas, a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente (inciso I) e, também, a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente (inciso II).

Em seu artigo 33, o Estatuto da Cidade estabelece ainda quais os elementos que deverão constar, forçosamente, da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada, dispositivo esse observado na elaboração do presente projeto, uma vez que nele se encontram especificados não só a definição da área a ser atingida, o programa básico de sua ocupação e suas finalidades, bem como, ainda, como se dará o atendimento da população diretamente afetada pela operação, quais serão as contrapartidas exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores e como será a sua forma de controle.

Em observância ao princípio da gestão democrática da cidade insculpido no art. 43 do Estatuto da Cidade, às fls. 74/79, o Executivo relata como foi feito o ciclo de audiências públicas sobre o projeto.

Cabe observar ainda que tal exigência de participação popular também se estende às Operações Urbanas Consorciadas por força do art. 40, § 4º, inciso I, segundo o qual as audiências públicas também se fazem necessárias no momento de implementação do Plano Diretor Estratégico.

No campo doutrinário, são elucidativas as ponderações de Alexandre Levin acerca do tema:

...Trata-se de medida importante para fins de revitalização urbanística de áreas degradadas da cidade, ou mesmo para o incremento de infraestrutura viária, habitacional, de transporte, saneamento básico, enfim, da realidade urbanística de uma dada região do Município.

...

Em outras palavras, a lei específica que cria a operação urbana pode prever coeficientes de aproveitamento, índices de ocupação e tamanhos máximos e mínimos de lotes diferenciados, específicos para sua área de abrangência. Trata-se, na verdade, de uma exceção ao plano diretor e à lei de zoneamento municipal. Um novo diploma legislativo especialmente editado para uma nova configuração urbanística da área objeto da operação urbana....

Portanto, vê-se que, no âmbito das operações urbanas consorciadas, outras obrigações podem ser criadas para os particulares que participarem dessa ação urbanística conjunta com o Poder Público. Por sua própria natureza, tais obrigações somente podem ser criadas por lei, em evidente observância ao princípio da legalidade previsto na Lei Maior. Dai a necessidade de edição de lei específica para a criação do instrumento urbanístico ora em estudo e a impossibilidade evidente de sua criação/alteração mediante decreto do Executivo municipal. (in “ Operação Urbana Consorciada: normas gerais sobre o instituto constantes dos arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade”, BDM – Boletim de Direito Municipal – janeiro de 2013, p. 19/35)

Traçados os contornos do instituto ora em análise, verifica-se que a competência legislativa para a matéria está prevista no art. 30, inciso I, da Constituição Federal e no art. 13, inciso I, da Lei Orgânica do Município, os quais estabelecem ser competência de tal ente legislar sobre assuntos de interesse local.

O projeto encontra respaldo, ainda, no art. 13, inciso XIV, da Lei Orgânica, que dispõe ser competência da Câmara, com a sanção do Prefeito, aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano.

Por fim, a propositura ainda pretende, em suas disposições finais e transitórias, autorizar a transformação da empresa SP-Urbanismo em sociedade anônima de economia mista.

Durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas ao menos duas audiências públicas em atendimento ao disposto no art. 41, incisos I e VI, da Lei Orgânica do Município.

Para sua aprovação a proposta dependerá do voto favorável de três quintos dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 4º, incisos I e II, da Lei Orgânica.

Pelo exposto, somos PELA LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 24.02.16.

Alfredinho - PT – Presidente

Conte Lopes - PTB

Ari Friedenbach - PHS

Eduardo Tuma - PSDB

Arselino Tatto – PT - Relator

David Soares – PSD

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 25/02/2016, p. 172

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).