



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO E BEM ESTAR SOCIAL, DIR. HUM. E CIDADANIA

PARECER N° 84/2022

Projeto de Lei n° 73/2022

Institui o Programa de Regularização de Edificações e Desdobres – PRED, para imóveis em desacordo com os parâmetros da legislação vigente.

Autor: Poder Executivo

Relator: Vereador Derli de Jesus Athanazio Bueno

I – INTRODUÇÃO

A propositura de autoria do Poder Executivo, busca autorização legislativa para instituir o Programa de Regularização de Edificações e Desdobres – PRED, para imóveis em desacordo com os parâmetros da legislação vigente.

O Autor apresenta suas justificativas por meio da mensagem 36/2022, enviada à Câmara Municipal anexa ao projeto de Lei, e que em síntese aduz:

Cumpre salientar, a princípio, que o inciso XVI do artigo 13 da Lei Orgânica do Município de Hortolândia, estabelece a competência municipal para:

"Art. 13. Compete ao Município, tendo como objetivos o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e a garantia do bem estar de seus habitantes, legislar sobre tudo quanto respeite ao interesse local, cabendo-lhe privativamente, entre outras, as seguintes atribuições: (ELOM N° 19/08)

(...)

XVI – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, estabelecendo normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território:"

Tal medida deve ser aplicada considerando que as diretrizes urbanísticas devem ordenar a ocupação do território do município e que, em determinados períodos será necessário regularizar edificações construídas fora desses parâmetros. O processo de regularização deve sempre considerar os princípios norteadores do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como da Lei Orgânica do Município, porém, alguns parâmetros podem ser flexibilizados, buscando, assim, reequilibrar o status quo do cenário da cidade com a legislação urbanística.

É notório que existe um desequilíbrio entre o número de edificações erigidas todos os anos na cidade e a capacidade de fiscalização destas obras, o que muitas vezes torna a cidade real distante da cidade legal. Com este entendimento, a



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

presente propositura possibilitará que a Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Estratégica alcance essas obras e lotes, garantindo a elas sua regularização perante o município.

Assim, a presente lei visa flexibilizar parâmetros que não infringem os princípios do ordenamento territorial, possibilitando a regularização edilícia da cidade.

Durante a tramitação na Douta Comissão de Justiça/Redação, a propota recebeu emendas supressivas, aditivas e modificativas, conforme relatório do DD. Relator daquela CJR, nestes termos:

Inicialmente se propõe a supressão de diversos dispositivos previstos no Projeto de Lei:

Inciso I do art. 4º – *Tal previsão penaliza o munícipe que, anteriormente, tenha buscado regularizar seu imóvel, ocasionando injustiça.*

Inciso II do art. 4º – *Penaliza o munícipe que buscou inicialmente realizar sua construção em acordo com as regras vigentes, mas que em algum momento descumpriu essas normas, enquanto permite a regularização daqueles imóveis cujos proprietários que não buscaram nem inicialmente a construção regular. Ora, se vai se permitir a regularização deste último, qual a razão jurídica ou mesmo lógica de se vedar o primeiro. Tal redação original fere o princípio da isonomia e, por esse motivo, se propõe emenda para retirar o inciso.*

Com relação às emendas modificativas e aditivas, cabem algumas considerações:

Inciso VII do art. 4º – *retira-se a vedação de regularização daqueles imóveis que tenham débitos parcelados com o município, passando a autorizar que estes imóveis possam ser regularizados. Também altera-se a expressão “Poder Executivo” para “Município” pois o débito tributário se forma em face da Pessoa Jurídica do Ente Federativo, e não em face de um de seus órgãos.*

Parágrafo único do art. 4º – *altera-se a redação para que a certidão mencionada seja aceita como solução alternativa ao previsto no inciso VII, alterado.*

Art. 9º – *altera-se a redação para ampliar a previsão de documentos comprobatórios da propriedade, em conformidade com as previsões de leis federais. Embora a escritura pública registrada seja o documento mais comum para comprovação de propriedade, há casos como a Sentença Judicial de Usucapião e contratos de compra e venda de imóveis através do Sistema Financeiro da Habitação (§5º art. 61 da lei federal nº 4.380/64). A retirada do prazo máximo para o registro da propriedade também é retirada por se tratar de limitação que fere o princípio da isonomia: o que importa aqui é a data em que ocorreu o desdobro irregular (inciso I do art. 3º do projeto) e não a data de aquisição do imóvel. Faz-se ainda a inserção de parágrafo único ao artigo, listando documentos necessários ao requerente que não tenha o imóvel registrado em seu nome.*

Art. 12 – *inclui-se a possibilidade de reingresso do pedido que tiver sido indeferido por decurso de prazo ou por perda de oportunidade de manifestação.*

Art. 15 – *reduz-se o valor de acréscimos previstos para análise e retirada de planta, eis que os percentuais se apresentavam excessivos, sendo passíveis de configurar com efeito de confisco. A limitação da multa tributária e a configuração do efeito de confisco não é tema pacificado na Jurisprudência do e. Supremo Tribunal Federal, havendo diversas variações de posicionamento em julgados da excelsa corte quanto a percentuais que poderiam ser considerados confiscatórios, e muitos entendimentos*



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

que tratam de multas moratórias têm sido aplicados sem critério a casos de multas punitivas, como o presente.

Art. 22 – fixa-se uma proibição de reedição de lei semelhante no prazo de 10 (dez) anos, contados do início da vigência desta lei. Neste caso alterou-se a cláusula de vigência, que passa a constar do art. 23.

Art. 23 – Fixa a cláusula de vigência e insere a possibilidade de prorrogação do prazo, por igual período, uma única vez.

Ao final a CJR emitiu parecer favorável.

As competências da Comissão COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO E BEM ESTAR SOCIAL, DIR. HUM. E CIDADANIA, está disciplinado na Resolução nº 97, de 22 de Dezembro de 2008 – que Instituiu o Regimento Interno da Câmara Municipal de Hortolândia, de modo que extraímos o dispositivo em comento, verbis:

Art. 88. Compete à Comissão de Desenvolvimento e Bem Estar Social, Direitos Humanos e Cidadania examinar e emitir parecer sobre os processos referentes à educação, ensino e artes, ao patrimônio histórico, artístico e cultural, aos esportes, às atividades de lazer, à higiene, à saúde e assistência social, direitos humanos e cidadania e, em especial: I - sistema municipal de ensino; II - concessão de bolsas de estudo e auxílio transporte aos estudantes; III - programa de merenda escolar; IV - preservação da memória da cidade no plano estético, paisagístico, de seu patrimônio histórico, cultural, artístico e arquitetônico; V - examinar emitir parecer sobre os processos relacionados à segurança, às atividades da Guarda Municipal, além de realizar estudos sobre os serviços efetuados pelas polícias civis e militares, propondo sugestões às autoridades estaduais; VI - denominação e alteração de próprios, vias e logradouros públicos; VII - concessão de títulos honoríficos, outorga de honraria, prêmios ou homenagens a pessoas que, reconhecidamente, tenham prestado serviços ao Município; VIII - serviços, equipamentos e programas culturais, educacionais, esportivos, recreativos e de lazer voltados à comunidade; IX - Gestão Municipal do Sistema Único de Saúde; X - vigilância sanitária, epidemiológica e nutricional; XI - segurança e saúde do trabalhador; XII - programas de proteção ao idoso, à mulher, à criança, ao adolescente e ao portador de deficiência; XIII - turismo e defesa do consumidor; XIV - abastecimento de produtos; XV - gestão de documentação oficial e patrimônio arquivístico local.

Parágrafo único. A Comissão de Desenvolvimento e Bem Estar Social, Direitos Humanos e Cidadania, também examinará e emitirá parecer sobre os processos referentes aos Direitos Humanos e à Cidadania e, em especial: I - recebimento, avaliação e investigação de denúncias relativas à ameaça ou violação dos Direitos Humanos; II - fiscalização e acompanhamento de programas governamentais relativos à proteção dos Direitos Humanos; III - colaboração com entidade não governamentais, nacionais e internacionais, que atuem na defesa dos Direitos Humanos; IV - pesquisas e estudos relativos à situação de Direitos Humanos em Hortolândia, no Brasil e no mundo, inclusive para efeito de divulgação pública e fornecimento de subsídios para as demais Comissões da Casa; V - opinar e acompanhar especialmente aspectos atinentes a direito que envolvem a criança, o adolescente e o idoso; VI - opinar sobre aspectos atinentes a direitos daqueles que compõe a minoria como a mulher, o índio, o negro; VII - promover a defesa dos Direitos Humanos em Hortolândia nos termos das Constituições Federal e Estadual; VIII - tomar iniciativa, via prerrogativas legais, para a efetiva defesa do cidadão lesado em seus direitos fundamentais; IX - investigar sobre os problemas de interesse público, que versem sobre a violação dos Direitos Humanos, bem como realizar audiências públicas para esclarecer situações que afetem a construção da cidadania; X - realizar colóquios, simpósios e seminários referentes à promoção de Direitos Humanos e à defesa da Cidadania.



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

II – VOTO DO RELATOR

Por considerar que a propositura em exame não ofende os requisitos que **cabe esta Comissão analisar** não vislumbramos óbice para sua regular tramitação e ao final a decisão de mérito no Plenário desta Casa.

Diante do exposto o voto é pela aprovação do referido Projeto de Lei e respectivas emendas.

Sala das Comissões, 30 de Junho de 2022.


Vereador Derli de Jesus Athanazio Bueno
Relator

Acompanham o voto do Relator:

Vereadora: Marcia Cristina Campos


Vereador: Luiz Carlos Silva Meira

Vereador: Edivaldo Sousa Araújo 