



PROCURADORIA JURÍDICA

PARECER Nº 1463

PROJETO DE LEI Nº 14.413/24

PROCESSO Nº 3324/2024

De autoria do **Prefeito Municipal**, o presente projeto de lei altera a Lei nº 9.807/2022, que dispõe sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana, para prever dispensa de pavimentação e drenagem nos loteamentos em REURB-E, inseridos em zonas rurais e de conservação ambiental.

Da realização de audiência pública.

Cumprindo os termos do art. 180, inciso II, da CE foi realizada, na data de 07/08/2024, a competente audiência pública.

Houve a participação do Poder Executivo na audiência para explanar sobre os argumentos técnicos da propositura (dispensa da pavimentação e drenagem nos loteamentos em REURB-E, inseridos em zonas rurais e de conservação ambiental, desde que solicitado pela maioria absoluta dos beneficiários, nos loteamentos com até 20 lotes).

A participação de representantes do Poder Executivo na audiência pública não foi coadjuvada com a juntada de documentos técnicos aos autos, medida apontada em nosso Despacho n. 303 (fls. 56/58 dos autos).

Estes dado objetivo (avaliação da existência de elementos técnicos inserido nos autos) é algo que deve ser avaliado pelos Edis na condição de lédimos juízes do interesse público.

E sobre a necessidade de elementos técnicos que arrostem a propositura, o E. TJSP anotou que: ***“É certo que a questão demandaria, em momento próprio, a realização de uma escolha (demolição ou transformação do elevado), mas por iniciativa do executivo e não do legislativo, com a participação popular vinculada a elementos técnicos que precisariam ser sopesados na tramitação***





do projeto de lei, por se tratar de direito urbanístico.” (TJSP, Ação Direta de Inconstitucionalidade nº [2129887-42.2019.8.26.0000](#), v.u., rel. Des. James Siano, j. 19 de maio de 2021).

Em específico sobre a necessidade de documentação/justificação técnica prévia/concomitante à realização de audiência pública, apontou o E. TJSP: ***“As audiências públicas ocorridas em 09.09.2014 e 22.10.2017 não foram lastreadas em planos técnicos passíveis de embasar o debate na seara parlamentar, haja vista que a escolha não prescinde também de análise em tal patamar. Entendemos que seriam necessários estudos prévios que pudessem analisar as alternativas dadas pelo Plano Diretor, a fim de que a admissão de uma delas estivesse baseada em forma técnica, no que fosse melhor para a específica situação de utilização da área, notadamente, de extremo interesse coletivo. A participação popular em direito urbanístico não se resume ao comparecimento e manifestação em audiência pública, uma vez que as entidades comunitárias atuantes na municipalidade devem ter o direito de contribuir no ‘estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos programas e projetos que lhe são concernentes’”.***

Em sede recursal a Procuradoria Geral da República (ARE 1381367) se manifestou no sentido da correção da decisão do E. TJSP na referida ADI, nos seguintes termos:

“A falta de estudo prévio, impede o exame da conveniência e oportunidade do ato, que demandaria a participação popular baseada em elementos técnicos, a serem apresentados na tramitação do projeto de lei, antes de sua aprovação.

O ato normativo desrespeita o planejamento técnico, princípio que deve ser observado na edição de leis relacionadas a modificações de diretrizes urbanísticas.

As duas audiências públicas ocorridas no curso do processo legislativo não foram lastreadas em estudos e planos passíveis de embasar a discussão na seara parlamentar. Ressente o processo legislativo de estudos capazes de conferir supedâneo





técnico à diretriz urbanística prevista no Plano Diretor. A participação popular, em direito urbanístico, não se resume ao comparecimento e manifestação em audiência pública. Entidades comunitárias devem ter o direito de contribuir no “estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos programas e projetos que lhe são concernentes”. Violação ao inciso II do art. 180 e art. 181 da Constituição Estadual.” (grifamos)

Diante deste quadro, os Nobres Edis devem avaliar, pelo mérito, se a dinâmica de realização da audiência pública, realizada no dia 07 de agosto de 2024, atendeu tal desiderato.

Consta da ata da audiência pública (fls. 71 dos autos) o seguinte:

*“Pauta - Item único: PROJETO DE LEI Nº 14.413 – Prefeito Municipal – Altera a Lei nº 9.807/2022, que dispõe sobre os novos procedimentos da regularização fundiária urbana, para prever dispensa de pavimentação e drenagem nos loteamentos em REURB-E, inseridos em zonas rurais e de conservação ambiental. Às 19h10min (dezenove horas e dez minutos) do dia sete de agosto de dois mil e vinte e quatro, iniciou-se a 24ª Audiência Pública da 18ª Legislatura da Câmara Municipal de Jundiaí, no Plenário do Legislativo, para apresentação e debate do projeto supracitado. Presidindo o Ato, o Vereador Antonio Carlos Albino leu a pauta convite esclarecendo sobre a dinâmica dos trabalhos, registrou a presença dos convidados, e chamou a compor a Mesa o **Diretor da FUMAS, Sr. Clóvis Pinhata Baptista, a quem cedeu a palavra para que explanasse os detalhes do projeto.** Em seguida, a palavra foi aberta aos cidadãos inscritos. Falaram: **Sr. Paulo Cesar Rostaiser, Sr. Luiz Carlos Garcia, Sr. Luiz Fernando Guerra, Sr. Antonio Clareti Guilherme, e Sr. Ari Gambini Dalavecchia, cujos questionamentos foram respondidos pelo Sr. Clóvis. Ato contínuo, falaram os vereadores presentes: Adriano Santana dos Santos, Edicarlos Vieira, Faouz Taha e Rogério Ricardo da Silva**”*





Terminados os debates, o Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou os trabalhos às 20h05min (vinte horas e cinco minutos). Todos os detalhes e falas da presente audiência pública estão disponibilizados no sítio eletrônico da Casa.”

Na justificativa da propositura consta o móvel para a medida (fls. 06):

A medida se faz necessária haja vista que, nestes zoneamentos, não é necessário pavimentar e conduzir a drenagem quando não há problemas constatados. Assim, é mais interessante evitar-se a impermeabilização do solo causada pela pavimentação, mantendo-se melhor percolação.

Ademais, a condução das águas da chuva aumentaria a velocidade das águas descarregadas em córregos e/ou valões, tomando-se mais prejudicial do que manter o caminhamento natural das águas.

Objetivamente, está registrada a participação de representante do Poder Executivo que explanou detalhes do projeto e prestou esclarecimentos.

Da legalidade e constitucionalidade

O projeto ora em estudo se nos afigura revestido da condição legalidade no que concerne à competência (art. 6º, “caput”, c/c o art. 7º, VIII; e Título VI, Capítulo II - Da Política Urbana, art. 140, *usque* 156), e quanto à iniciativa, que é privativa do Chefe do Executivo (art. 46, IV, c/c o art. 72, XI; e art. 110, I, “d”), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.

O tema envolvendo a regularização fundiária urbana é tratado pelo art. 182 e seguintes da CF/88 e pela Lei Federal n. 13465/2017 (REURB)¹.

Desta forma, sob o espectro focado, a proposta reúne condições de legalidade, lato sensu.

1 A Reurb está sujeita às regras da Lei nº 13.465/17, que a regulamenta. Conforme previsto no artigo 13, incisos I e II, da Lei 13.465/2017, existem duas modalidades de Reurb: a de interesse social (Reurb-S) e a de interesse específico (Reurb-E). **A Reurb-S é aplicável aos núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, até 22 de dezembro de 2016.**





Sobre o mérito, manifestar-se-á o Soberano Plenário.

Além da Comissão de Justiça e Redação, nos termos do inc. I do art. 139 do Regimento Interno, devem ser ouvidas as Comissões de Finanças e Orçamento e de Políticas Urbanas e Meio Ambiente.

QUORUM: maioria simples(art. 44, *caput*, L.O.M.).

Jundiaí, 08 de agosto de 2024.

Fábio Nadal Pedro
Procurador Geral

Gabriela Hapuque S. Silva
Estagiário de Direito

Gabriel G. Flausino Negrini
Estagiária de Direito

