



**CONSULTORIA JURÍDICA  
PARECER Nº 514**

**PROJETO DE LEI Nº 11.559**

**PROCESSO Nº 69.666**

De autoria do **PREFEITO MUNICIPAL**, retorna a esta Consultoria o presente projeto de lei, que altera a tabela da Lei 7.858/12 (Zoneamento Urbano e Ocupação do Solo), para prever a Zona Especial de Interesse Social-ZEIS e ampliar os usos permitidos em tais áreas.

A propositura comporta 157 artigos, encontra sua justificativa às fls. 09, e vem instruída com o Anexo I – tabela das Zonas e Critérios de Uso e Ocupação (fls. 05/08); com a ata da reunião da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente de Jundiaí (fls. 10) e ofício do Conselho Municipal de Obras e Edificações (fls 11), esclarecendo estar de acordo com a modificação apresentada, e outros documentos.

Instrui os autos o Despacho 127 (fls. 14), desta Consultoria, requerendo à Presidência que a proposta fosse submetida a audiência pública, que foi realizada em 14 de maio p.p., com a juntada da ata e menção à mídia de áudio e vídeo do evento, e assim passamos à análise jurídica do feito.

É o relatório.

**PRELIMINARMENTE:**

**I – DA LEI ORGÂNICA DE JUNDIAÍ**

Em caráter preliminar cumpre destacar que, em observância ao disposto no artigo 40 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto das Cidades), “o plano diretor, **aprovado por lei municipal**, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. Nesse sentido a Lei Orgânica de Jundiaí, com a redação conferida pela Emenda nº 52/2009, recepciona referido dispositivo e passou a exigir que as matérias pertinentes ao Plano Diretor e às demais leis que gravitam em torno dessa temática para o rol das **Leis Ordinárias com quorum de 2/3** (dois terços) dos membros da Câmara para sua aprovação.



## II – DAS “ZEIS”

De acordo com a Lei Municipal nº 7858/12 são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: ***“núcleos de submoradia, reurbanizações de submoradias, conjuntos habitacionais e parcelamentos do solo executados pela FUMAS ou em parceria, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária em parceria com a mencionada fundação”***.

Colhe-se da lição dos especialistas que ***“Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas demarcadas no território de uma cidade, para assentamentos habitacionais de população de baixa renda. Devem estar previstas no Plano Diretor e demarcadas na Lei de Zoneamento. Podem ser áreas já ocupadas por assentamentos precários, e podem também ser demarcadas sobre terrenos vazios. No primeiro caso, visam flexibilizar normas e padrões urbanísticos para, através de um plano específico de urbanização, regularizar o assentamento. No caso de áreas vazias, o objetivo é aumentar a oferta de terrenos para habitação de interesse social e reduzir seu custo.”***<sup>1</sup>

Segundo a justificativa de fls. 11/13, a propositura visa implementar projeto urbanístico destinado à população com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos (Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV do Governo Federal, permitindo a realocação de população que se encontra em assentamentos precários.

As duas áreas indicadas no projeto, portanto, envolvem projetos que viabilizarão a implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, com a participação direta (ou em parceria) com a FUMAS<sup>2</sup>.

**Estes dados devem ser avaliados e valorados pelos Nobres Edis, como lídimos “juízes do interesse público”. A aprovação do projeto perpassa pela análise da viabilidade técnica de sua implantação.**

**E a viabilidade técnica é verificada, em certa medida, com a observação dos seguintes dados objetivos:**

- as áreas destinadas a ZEIS devem integrar o perímetro urbano do município e devem possuir infra-estrutura e serviços urbanos ou garantir a viabilidade da sua implantação.

<sup>1</sup>[http://pt.wikipedia.org/wiki/Zonas\\_Especiais\\_de\\_Interesse\\_Social](http://pt.wikipedia.org/wiki/Zonas_Especiais_de_Interesse_Social)

<sup>2</sup> Este elemento é relevante para viabilizar a ZEIS e que deve ser aferido pelos Nobres Edis.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

- Devem ser criadas por lei (Plano Diretor ou outra lei municipal). Como interferem com as possibilidades de aproveitamento do solo urbano e atingem de forma diferenciada as diversas áreas da cidade, com regras que se aplicam tanto aos terrenos públicos quanto particulares, as ZEIS devem ser criadas por lei de igual hierarquia das leis que instituem o zoneamento ou disciplina de uso do solo do município;
- São áreas destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, independentemente de tratar-se de áreas previamente ocupadas por assentamentos populares ou de áreas vazias e subutilizadas. Para atender a essa destinação, nas áreas vazias, a legislação da ZEIS deve prever a aplicação articulada dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e cumprimento da função social da propriedade.
- São áreas sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Por um lado, tais regras devem viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos precários existentes e consolidáveis. Por outro lado, devem facilitar a produção de moradias de interesse social, mediante padrões urbanísticos e edifícios mais populares, sempre com o cuidado de garantir condições de moradia digna.

A qualificação das áreas como ZEIS deve se dar por lei, devem se destinar à população de baixa renda, devem viabilizar a regularização fundiária, garantir a moradia digna aos seus beneficiários (análise da infraestrutura dos locais e que tais), devendo haver a participação direta ou indireta da FUMAS.

Nesse passo, a ampliação de uso das ZEIS deve ser analisada nesse contexto, ou seja, a alteração dos usos de tal zoneamento, de molde a garantir a dignidade dos envolvidos.

### **III - DA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Em homenagem ao Estado de Direito Democrático (*Gestão democrática da cidade prevista no Estatuto da Cidade - Artigos 43 usque 45*), o Legislativo fez realizar audiência pública onde setores técnicos e representativos de nossa comuna puderam se manifestar acerca do presente projeto de lei, sendo que a mídia de áudio e vídeo referente a esse trabalho encontra-se inserta no processo daquela reunião.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

Para a Audiência Pública foram convidados todos os Conselhos Municipais e, em especial, os Secretários Municipais de Obras e de Planejamento e Meio Ambiente, o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA, a Comissão do Plano Diretor, a DAE S/A – Água e Esgoto, o Ministério Público e a Associação dos Engenheiros, conforme sugestão deste órgão técnico em despacho preliminar. Também lembramos que se fizeram presentes ao evento representantes do COMDEMA, da Comissão do Plano Diretor, e do setor de Habitação.

Formalmente, portanto, foi adotado o modelo participativo – circunstância que ampliou a possibilidade de controle do Município e a legitimidade do projeto de lei -, e a proposta foi instruída de elementos técnicos, ensejando a maior possibilidade de análise do projeto, garantindo-se, nos dizeres de José Afonso da Silva<sup>3</sup>, o direito de participação popular, visando à tutela do interesse público<sup>4</sup>.

**PARECER:**

Sob o aspecto legislativo formal, a proposição em exame se nos afigura revestida da condição legalidade no que concerne à competência (art. 6º, VII, VIII), e quanto à iniciativa, especificamente sobre propor o Plano Diretor, é privativa do Chefe do Executivo (art. 72, XXIX, c/c os artigos 135/139), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí. Atende também o Estatuto da Cidade – Lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001 - que coloca o Plano Diretor no rol dos instrumentos da política urbana, e que deve obedecer aos artigos 39 *usque* 42 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001).

A matéria é de natureza legislativa (Lei Ordinária com *quorum qualificado*), obedecendo ao princípio da razão da matéria, conforme dispõe o art. 44, § 1º, I da Carta de Jundiaí, com redação conferida pela Emenda à Lei Orgânica nº 52/2009. No caso, busca-se alterar a tabela da Lei 7.858/12 (Zoneamento Urbano e Ocupação do Solo), para prever a Zona Especial de Interesse Social-ZEIS, e a proposta se enquadra nos ditames de elaboração técnico-legislativa. No que concerne ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

Nos termos do inc. I do art. 139 do Regimento Interno, sugerimos, além da Comissão de Justiça e Redação, a oitiva da Comissão de Infra-Estrutura e Mobilidade Urbana e da Comissão de Políticas Urbanas e Meio Ambiente.

<sup>3</sup> *Direito Constitucional*. 11ª edição. São Paulo: Malheiros.

<sup>4</sup> Conforme Lúcia Valle Figueiredo. *Instrumento da Administração Consensual. A audiência pública e sua finalidade*. Revista Diálogo Jurídico, Ano I vol, I, nº 8, novembro de 2001 – Salvador-BA.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

**QUORUM:** maioria de 2/3 (dois terços) da  
Câmara (Art. 44, § 1º, I, LOM).

É o parecer.

Jundiaí, 15 de maio de 2014

Fábio Nadal Pedro  
Consultor Jurídico

*Ronaldo Salles Vieira*  
Ronaldo Salles Vieira  
Consultor Jurídico