



*Câmara Municipal da Estância Turística de  
Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

**PARECER DA COMISSÃO DA COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS,  
OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**Projeto de Lei Executivo nº 042-2021  
Processo nº 1699/2021  
Parecer nº 0002-2021**

Esta Comissão sob os aspectos constitucional, legal e jurídico, de sua competência, bem como quanto ao prisma técnico-redacional, **exara parecer FAVORÁVEL COM RESSALVAS**, conforme o abaixo descrito.

Com efeito, trata-se do Projeto de Lei Executivo nº 042-2021 assim ementado: *Dispõe Sobre a Concessão de Direito Real de Uso, de Área Pertencente à Municipalidade, para "Vieira Costa Loteamento e Empreendimentos Imobiliários Ltda", Loteamento Residencial Green Village, com Acesso Controlado."*

Analisando a propositura supra referida, apresentamos as seguintes considerações:

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu no artigo 182 e seguintes, **a política de desenvolvimento urbano**, assim definida:

"Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais** da cidade e **garantir o bem-estar de seus habitantes**. (GRIFO NOSSO)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana."

O Estatuto da Cidade - Lei Federal n.º 10.257/2001 é a norma infraconstitucional regulamentadora do artigo 182 e seguintes da Constituição da República e, entre outras providências, estabelece as diretrizes gerais da política urbana.

Reza o Artigo 1º, p. único da referida Lei Federal.

"Art. 1º: Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.



# *Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social **que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo**, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. (GRIFO NOSSO)

Na mesma linha, estabelece na mesma Lei Federal:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – (...)

II - gestão democrática **por meio da participação da população** e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; (GRIFO NOSSO)

O próprio Estatuto das Cidades define o que vem a ser “*gestão democrática da cidade*” e aponta os instrumentos a serem seguidos para a garantia do preceituado:

Art. 43. Para garantir a **gestão democrática da cidade**, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos: (GRIFO NOSSO)

I – (...)

**II – debates, audiências e consultas públicas:** (GRIFO NOSSO)

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

E não é só isso. No ordenamento jurídico municipal, a matéria também é regulamentada.

A **Lei Municipal nº 5.018, de 19 de Novembro de 2019**, condiciona exigências para que um loteamento comum seja transformado em loteamento de acesso controlado, o que, conseqüentemente, o P.E 042/2021 ficará submetido.

Assim preceitua a Lei Municipal referida:

“**Art. 15** O pedido de transformação de loteamento comum em loteamento de acesso controlado deverá ser solicitado junto à Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação e da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana que **verificarão a sua viabilidade**”. (GRIFO NOSSO)

Afim de balizar a viabilidade técnica da ação, a Lei Municipal 5.018/2019 propõe e exige a adoção de mecanismos assim dispostos:



*Câmara Municipal da Estância Turística de*  
*Guaratinguetá*

Estado de São Paulo - Brasil

**Art. 16** A análise da viabilidade referida no artigo anterior, dependerá das exigências previstas na legislação sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo e no Plano Diretor, **de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e, de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)**, para apontar os impactos decorrentes do acesso controlado no entorno do loteamento.” (GRIFO NOSSO)

Determina a mesma Lei Municipal:

**Art. 18** Realizado o estudo de Impacto de Vizinhança, deverá **ser apresentado diagnóstico da situação encontrada, qualificando e quantificando os impactos negativos existentes**, bem como apontadas medidas mitigatórias ou compensatórias para tanto.” (GRIFO NOSSO)

Outro ponto digno de nota presente na mesma Lei Municipal determina como requisito obrigatório para aprovação da matéria:

**Art. 20** Após a análise da viabilidade da implantação do acesso controlado **e da realização de audiências públicas** e debates com a participação da população, se o EIV julgar conveniente, será expedida certidão pelo setor competente da Prefeitura Municipal, para declarar a viabilidade ou não do acesso controlado”. (GRIFO NOSSO)

Ressaltamos também que o Autor do P.E nº 2042/2021 deixou de inserir os documentos elencados **no disposto no artigo 9º, p. 1º, inciso V, da Lei Municipal 5.018/2019**, que colacionamos abaixo:

**Art. 9º** No Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário, as áreas verdes passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante concessão de uso em favor do loteador ou Associação de Proprietários devidamente instituída.

**§ 1º** Para a outorga da Concessão de Uso, o loteador deverá apresentar perante a Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação, os seguintes documentos:

I – (...)

(...)

**V – após a apresentação dos documentos dispostos nos incisos anteriores, o órgão competente do Município emitirá Certidão e. enviará para a apreciação do Prefeito Municipal para o encaminhamento do respectivo Projeto de Lei de Concessão de Uso, que será apreciado pela Câmara Municipal, nos termos da lei vigente”.**(GRIFO NOSSO)

Verificamos, portanto, P.E nº 042/2021 **não veio acompanhado da certidão específica referida no Art. 9, p.1º, inciso V** da Lei Municipal 5.018/2021, tendo em vista que a certidão que acompanha o P.E 042/2021 não é a referida no Art. 9, p.1º, inciso V da Lei Municipal;

Faltou, também, a informação ou garantia prevista no P.E 042/2021 de que a área institucional do Loteamento **está localizada fora dos limites da área de**



*Câmara Municipal da Estância Turística de*  
*Guaratinguetá*  
Estado de São Paulo - Brasil

**controle de acesso bem como ser contígua a esta.** Nenhuma informação, explicação ou documento atesta tal situação, que, por imposição legal prevista na Lei Municipal 5.018/2019, também deve ser atendida. Assim reza a Lei Municipal:

“**Art. 7º** O sistema viário do Loteamento de Acesso Controlado deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado.

§ 1º (...)

§ 2º **A área institucional do Loteamento deverá localizar-se fora dos limites da área de controle de acesso e deverá ser contígua a esta.**” (GRIFO NOSSO)

A bem da verdade, o P.E 042/2021, recebeu tramitação célere, em virtude da aprovação do regime de urgência. Malgrado não seja tal procedimento irregular, **o fato é que, aparentemente, o P.E nº 042/2021 não foi precedido de audiências públicas, bem como não veio devidamente instruído com os relatórios de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e, de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).** exatamente como determinam as legislações infraconstitucionais colacionadas a cima;

Não se pode olvidar ainda que a matéria **é de grande interesse público,** pois regula o uso da propriedade pública urbana em prol do bem coletivo, e nesta esteira, deveria ser **precedida de ampla discussão e debates com a população, o que não ocorreu.**

Em função de todo o acima exposto, esta comissão **recomenda a aprovação do citado Projeto de Lei, com as ressalvas neste parecer elencadas,** sugerindo ao Poder Executivo que providencie o suprimento dessas necessidades documentais no mais breve espaço de tempo.

Assim sendo, encaminha-o à superior apreciação do Egrégio Plenário.

Sala das Comissões, 29 de Junho de 2021.

**Marcelo Augusto de Assis**  
(Marcelo “Da Santa Casa”)

**Fabrizio Dias Junior**  
(Fabrizio “da Aeronáutica”)

**Márcio Almeida**