

*Mensagem n.º 5 / 2006 - GP.*

*São Sebastião, 7 de fevereiro de 2006.*

*Excelentíssimo Senhor Presidente.*

*Temos a honra de encaminhar à esta Douta Casa de Leis, o presente projeto de Lei Complementar que pretende, com o aval desta edilidade, criar Zonas de Especial Interesse Social no município de São Sebastião.*

*O direito à moradia é amplamente reconhecido hoje como um dos mais essenciais e fundamentais direitos do ser humano. Essa constatação é parte integrante de diversos tratados e declarações internacionais de direitos humanos, nos quais o Estado Brasileiro participa.*

*Para cumprir os acordos firmados pelo Estado brasileiro nessas declarações e tratados internacionais é que foi incluído, no artigo 6º de nossa Constituição, que dispõe sobre os direitos sociais, o direito à moradia, através da Emenda Constitucional número 26.*

*A inserção do tema no capítulo dos direitos sociais objetiva formalizar o entendimento de que o Estado tem como obrigação intervir no sentido de promover políticas públicas principalmente na promoção de políticas urbanas e habitacionais.*

*Torna-se claro que as políticas sociais do Estado, para atender a demanda de moradia, obrigatoriamente, passam pela regulamentação do uso e acesso à propriedade imobiliária, atendendo à sua função social. Também é de obrigatoriedade do Estado a promoção de programas de urbanização e regularização de terras em assentamentos informais, contribuindo assim para que haja integração social e territorial das comunidades carentes que neles vivem, e que não são poucas em nosso País, muito pelo contrário, basta observarmos os vários núcleos habitacionais, e as condições precárias dos mesmos, que temos aqui mesmo, em nossa cidade.*

*Fundamental torna-se, a nosso ver, citar um trecho do Estatuto da Cidade, publicação do Senado Federal, em sua quarta edição, datado de 2005:*

*"O Estado Brasileiro tem a obrigação de adotar as políticas, ações e demais medidas compreendidas e extraídas do texto constitucional para assegurar e tornar efetivo esse direito (o da moradia), atendendo especialmente aos que se encontram no estado de pobreza e miséria nas cidades brasileiras. Uma das medidas necessárias é criar uma nova ordem legal urbana que promova proteção legal e segurança jurídica para as pessoas e comunidades que vivem em assentamentos precários mediante a eliminação e não aplicação de normas que acarretem algum tipo de restrição e discriminação sobre o exercício do direito à moradia.*

*A formação de assentamentos precários para fins de moradia tem sido a alternativa permanente desta população, com padrões baixos de qualidade de vida.*

*A desigualdade e injustiça para essa população se manifestam por meio da não participação na distribuição de renda e riqueza da cidade e das precárias condições de vida.*

*Os assentamentos precários, como única alternativa para quem não tem acesso ao mercado formal de terra/propriedade urbana, têm gerado um impacto ambiental negativo, como a redução de áreas verdes, ocupação de morros e encostas, beira de córregos e vales, aterros sanitários, que se transformam em áreas de risco, ocupações de áreas de preservação ambiental, tais como mananciais e mangues, poluição da água e do solo pela falta de sistema de saneamento e tratamento de resíduos e esgotos."*

*Continuamos citando outros trechos do Estatuto da Cidade;*

*"As partes informais das cidades – áreas onde se localizam favelas, loteamentos populares irregulares e clandestinos nas periferias urbanas ou nas áreas declaradas de proteção ambiental, os conjuntos habitacionais em condições precárias ou abandonados, os cortiços ou habitações coletivas em condições precárias nas regiões centrais das cidades – evidenciam a necessidade de uma política contendo um novo marco legal para as cidades, com o objetivo de promover a integração social e territorial da população que vive nesses assentamentos urbanos. O direito à moradia e o direito às cidades sustentáveis, reconhecidos como direitos humanos pelos sistemas internacional e nacional de proteção dos direitos humanos, são os fundamentos para a promoção de uma política urbana que priorize a urbanização e regularização dos assentamentos precários, visando a melhorar as condições de vida, tanto no aspecto da moradia como no aspecto ambiental (implantação de rede de esgoto e tratamento dos resíduos, canalização dos córregos, educação ambiental, recuperação e reposição de áreas verdes). **Essa política urbana deve ter também como meta a regularização fundiária, visando a conferir uma segurança jurídica à população moradora dos assentamentos.**"*

*São Sebastião é, como inúmeras outras cidades brasileiras, indubitavelmente, um exemplo típico de todas as situações discorridas nos parágrafos anteriores e medidas concretas, como as que já temos procurado tomar em nosso município, tornam-se imperiosas e urgentes. Dentro desse espírito social e humanitário é que começamos, desde o início de nosso governo, a implantar o **Programa de Congelamento de Núcleos**, que pela seriedade de sua intenção e firme propósito nas ações tomadas, já vem sendo utilizado como modelo e implantado em várias outras cidades.*

*Passamos agora a uma outra fase, mais avançada, do referido programa, que possui, já que o mesmo é composto, dentro de seu escopo, de um plano de inúmeras ações, todo um caminho a ser percorrido.*

*Enviando a presente proposta para essa Douta Casa de Leis, estamos atendendo aos preceitos constitucionais, exhaustivamente citados na presente mensagem, e, mais que isso, estamos trabalhando no sentido de procurarmos, incansavelmente, fazermos justiça social e humanitária às inúmeras famílias que vivem em condições precárias em nosso município, e que anseiam, e merecem, um futuro melhor, para si e para seus filhos.*

*É chegado um tempo em que não podemos mais jogar para a frente a resolução de tais problemas. É chegado um tempo em que não se admite mais fingirmos que o que acontece com as comunidades mais carentes não nos afeta como um todo e que os problemas estão restritos, em suas causas e efeitos, somente à elas. Todos temos direito às nossas praias limpas. Todos temos direitos aos serviços básicos, tais como; saúde, educação, calçamento, água, luz, saneamento e etc., e todos temos direito a ter um endereço e a morar em um lugar que possa ser, legalmente, alvo dessas melhorias. Sem a regularização e a criação das referidas áreas de interesse social, alvo do presente projeto, isso torna-se impossível.*

*Tendo a absoluta certeza que a importância do tema, principalmente pelas condições desumanas em que se encontram inúmeras famílias em nossa cidade, também fazem parte das preocupações de todos os Nobres Edis, é que requeremos, ainda, que a tramitação do presente projeto seja em regime de urgência.*

*Atenciosamente.*

**Dr. JUAN MANOEL PONS GARCIA**

*Prefeito*

À Sua Excelência o Senhor

**Vereador WAGNER TEIXEIRA DE OLIVEIRA**

*Presidente da Câmara do Município de São Sebastião/SP*

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º \_\_\_\_\_ /2006**

*"Cria as Zonas de especial interesse social, e dá outras providências"*

**Dr. JUAN MANOEL PONS GARCIA**, Prefeito de São Sebastião, no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Artigo 1º** - Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

**Parágrafo único** - Para todos os efeitos, esta Lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

**Artigo 2º** - As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente à recuperação urbanística, à regularização fundiária por assentamento irregular já existente e produção de Habitações de Interesse Social- HIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

**Parágrafo único** – A Zona de especial interesse Social – ZEIS, objeto desta lei, é área ocupada por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, empreendimentos habitacionais de interesse social, visando a regularização fundiária das ocupações já existentes.

**Artigo 3º** - A Zona de especial interesse social será descrita e caracterizada em decreto regulamentador contendo o levantamento planimétrico cadastral definindo sua taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

**Artigo 4º** - Serão respeitadas todas as construções já existentes, localizadas e caracterizadas no levantamento planimétrico cadastral, mesmo estando em desacordo com os dispositivos das leis 561 de 1987 e 225 de 1978.

**Artigo 5º** - Esta lei objetiva a regularização de construções irregulares já existentes, não alcançando eventuais direitos de titularidade ou possessórios aos ocupantes da área.

**Artigo 6º** - A taxa de ocupação máxima para a autorização de construções a serem implantadas nos lotes já demarcados no levantamento planimétrico cadastral, será de 50%, e o coeficiente máximo de aproveitamento será o quádruplo da taxa de ocupação.

**Artigo 7º** - A regularização fundiária das construções já existentes e dos lotes já demarcados e inseridos no levantamento planimétrico cadastral, bem como o Plano de Urbanização, serão estabelecidos por decreto de Poder Executivo.

**Parágrafo único:** O representante legal dos atuais ou futuros moradores pertencentes a esta ZEIS, poderá participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

**Artigo 8º** - Aplicam-se na presente ZEIS, e no que couber e de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001- Estatuto da Cidade.

**Artigo 9º** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião, . . . .

**Dr. JUAN MANOEL PONS GARCIA**  
Prefeito