**PARECER JURÍDICO – nº 97/2023**

**REFERENCIA:** PROJETO DE LEI Nº 86/2023

**AUTORIA:** EXECUTIVO MUNICIPAL

**EMENTA**: Estabelece a área urbana de fração do lote rural nº 69 e dá outras providências.

**RELATÓRIO:**

Foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica, para emissão de parecer, o Projeto de Lei nº 86/2023, de 13 de julho de 2023, de autoria do Executivo Municipal, que tem por escopo estabelecer a área urbana de fração do lote rural nº 69 e dá outras providências.

É o relatório.

Passo a análise jurídica.

**ANALISE JURÍDICA:**

Preliminarmente, constata-se que a matéria encontra-se inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõem a Constituição Federal e a Lei Orgânica Municipal quanto à autonomia deste ente federativo para dispor sobre matérias de interesse local.

Art. 30. **Compete aos Municípios**:

I - legislar sobre assuntos **de interesse local**;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, **mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; (grifou-se)**

Art. 8º Compete ao Município:

1. - legislar sobre assuntos de interesse local;

2. - suplementar a legislação federal e estadual no que lhe couber; I - Organizar-se administrativamente, observadas as legislações federal e estadual pertinentes; (...)

9. - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano; (...)

11. - elaborar e executar a política de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar as funções sociais das áreas habitadas do Município e garantir o bem-estar dos seus habitantes;

12. - elaborar e executar o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana;

13. - exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento, na forma do plano diretor, sob pena, sucessivamente, de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre propriedade urbana progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos mediante títulos da dívida pública municipal, com prazo de resgate até dez anos, em parcelas anuais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais; (...)

Demonstrada a competência do Município, considerando que a política urbana é atribuição do município, através de Lei de Diretrizes Urbanas ou Plano Diretor, uma vez que Santo Cristo possui menos de 20.000 habitantes, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Inicialmente, cabe destacar que não foram encontrados Lei de Diretrizes Urbanas ou Plano Diretor do Município. Assim, deve ser observado o disposto no Estatuto da Cidade:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

E no disposto na Lei Estadual nº 10.116, de 23 de março de 1994, que institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios e dá outras providências:

Art. 3º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas:

I - no plano diretor obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes e para todos os municípios integrantes da região metropolitana e das aglomerações urbanas;

II - **nas diretrizes gerais de ocupação do território, para os municípios não incluídos no inciso anterior.** (grifo nosso)

Destaca-se também que, conforme Estatuto da Cidade, a definição do que é perímetro urbano é conteúdo mínimo obrigatório do Plano Diretor. A proposta de ampliação do perímetro urbano deve indicar a área de ampliação em relação ao perímetro vigente, bem como o zoneamento proposto, as justificativas e estratégias de planejamento territorial para tal ampliação. Ainda, deve atender ao disposto no art. 42-B do Estatuto da Cidade:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

Para alteração do perímetro urbano, faz-se necessária alteração do conteúdo mínimo do Plano Diretor e, portanto, conforme Estatuto da Cidade:

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

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

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

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Destaca-se que a Câmara Municipal também pode realizar audiência pública, nos termos do art. 58 da Constituição Federal:

Art. 58. O Congresso Nacional e suas Casas terão comissões permanentes e temporárias, constituídas na forma e com as atribuições previstas no respectivo regimento ou no ato de que resultar sua criação. (...)

§ 2º Às comissões, em razão da matéria de sua competência, cabe: (...);

II - realizar audiências públicas com entidades da sociedade civil; (...)

Importante considerar que a alteração do perímetro urbano não deve atender à solicitação da proprietária da área e sim atender os objetivos de desenvolvimento do Município como um todo. Deve ser verificado se a área urbana atual está totalmente ocupada para justificar a ampliação do perímetro urbano. É preciso analisar com cautela as implicações da alteração do perímetro urbano, pois a área urbana demanda infraestrutura adequada (por exemplo, sistema viário, equipamentos públicos e serviços urbanos), assim como incide o imposto predial e territorial.

Conforme Lei Municipal nº 3.668/2014, de 15 de outubro de 2014, que cria o Conselho da Cidade e dá outras providências:

Art. 2º Ao Conselho da Cidade compete:

I – Auxiliar o Poder Executivo, sugerindo a criação de Plano Diretor ou de alterações neste, propondo diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política municipal de desenvolvimento urbano;

II – acompanhar e avaliar a implantação da política municipal de desenvolvimento urbano, em especial às políticas de habitação, de saneamento ambiental, de transportes e de mobilidade urbana, zoneamento urbano e recomendar providências para cumprimento de seus objetivos;

III – propor a edição de normas municipais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação municipal pertinente; (...)

Portanto, o Conselho da Cidade deve ser manifestar em relação ao Projeto de Lei.

**Por fim, ressalta-se a importância da elaboração da Lei de Diretrizes Urbanas ou do Plano Diretor do Município de Santo Cristo para a adequação de todo o regramento urbanístico às dinâmicas do município, bem como a integração e articulação com as demais estratégias. O projeto deve ser amplamente discutido com a comunidade e posteriormente transformado em lei municipal. Destaca-se que as audiências públicas são requisito obrigatório no processo de discussão e aprovação do Plano Diretor, sendo condição para validação da lei municipal.**

**CONCLUSÃO**

Diante do exposto, opina-se que o perímetro urbano pode ser alterado para se adequar à realidade do Município, inclusive para incluir parte de um lote rural, desde que atendendo às normas estabelecidas no Estatuto da Cidade, Lei de Desenvolvimento Urbano e demais legislações pertinentes. Caso o município não possua Lei de Diretrizes Urbanas ou Plano Diretor, esta norma deve ser instituída, pois estes são instrumentos básicos de desenvolvimento urbano.

Nestes termos, é o PARECER.

Santo Cristo, 24 de julho de 2023.

Liane Gorete Munchen – OAB/RS 59.764

ASSESSORA JURÍDICA