

CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROCURADORIA JURÍDICA DO PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE
PEDRO LEOPOLDO-MG

PARECER N.º 65/2015

ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 27/2015, QUE "REGULAMENTA O ART. 145 DA LEI N.º 3.304, DE 1 DE JULHO DE 2008, QUE DISPÕE SOBRE A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR".

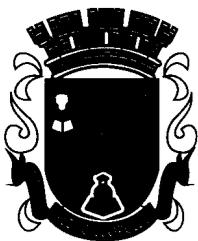
COMISSÃO COMPETENTE: JUSTIÇA E REDAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E FINANÇAS PÚBLICAS

1- DO PROJETO DE LEI

1.1. A Prefeita Municipal de Pedro Leopoldo encaminhou à Câmara Municipal o Projeto de Lei n.º 27/2015, que regulamenta o instituto da outorga onerosa do direito de construir no Município.

1.2. A proposta legislativa encartada contém 23 artigos e um anexo.

1.3. Como justificativa, ressalta a autora a existência de previsão de regulamentação do instituto pelo Plano Diretor Municipal e, ao mesmo tempo, a crescente demanda de projetos arquitetônicos e construtivos que ultrapassam o coeficiente de Aproveitamento Básico, não sendo possível aprová-los



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

sem a respectiva contrapartida, a qual depende da regulamentação do instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

2 - DO FUNDAMENTO

2.1. A competência municipal para dispor sobre o ordenamento urbano está prevista nos artigos 30, I e VIII e 182, *caput* da Constituição Federal, que assim dispõem:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assunto de interesse local;

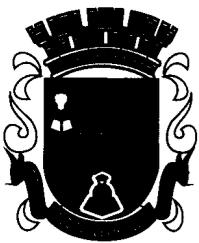
[...]

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

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.

2.2. Segundo o ensinamento de Hely Lopes Meirelles, em sua obra clássica Direito Municipal Brasileiro, os referidos artigos consagram a competência dos municípios para gerir o ordenamento urbano, tanto no que se refere ao zoneamento das áreas tidas como urbanas, quanto às regras relativas do controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. Em suas palavras,

“ A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30,I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

30,VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182)".¹

2.3. Compulsando a legislação e a doutrina afetas ao Direito Urbanístico, vê-se que a matéria relativa ao planejamento urbano tem sofrido significativas mudanças, recebendo uma abordagem político-social por parte do poder público, não se admitindo mais a mera aplicação da legislação de zoneamento e parcelamento do solo sem cotejá-la com as normas e princípios constitucionais de políticas urbanas, notadamente aqueles consagrados pela edição do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01).

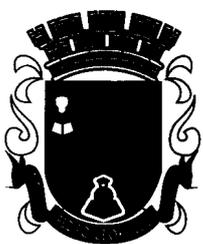
2.4. Neste sentido, a instituição do Plano Diretor Municipal e a definição de normas urbanísticas para o Município de Pedro Leopoldo contemplaram os aspectos principiológicos constitutivos da Lei Federal 10.257/01, visando resguardar as garantias de condições dignas de vida urbana nos termos do artigo 182 da Constituição, reservando-se aí ao Município papel crucial na consecução dessa política urbanística, não se limitando apenas a impor ônus ao cidadão, mas também a oferecer-lhe melhores condições de vida na urbe.

2.5. Segundo Edésio Fernandes, no texto *"Do Código Civil de 1.916 ao Estatuto da cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil"*²:

[...] Em que pesem suas especificidades, tal discussão [...] tem que se dar dentro do contexto mais amplo da reflexão sobre o papel central do

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 10ª ed. São Paulo: Malheiros, 1998, p. 402.

² MATTOS, Liana Portilho Mattos(org.). *Estatuto da Cidade Comentado*. Belo Horizonte: Andamentos, 2002.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO ESTADO DE MINAS GERAIS

Direito – compreendendo não só as leis existentes, mas também os princípios jurídicos, decisões judiciais e a dinâmica mais ampla da ordem jurídica – tem tido na determinação do padrão do processo de crescimento urbano nos países em desenvolvimento.

2.6. Neste contexto, a regulamentação do instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto no Estatuto da Cidade³ e no Plano Diretor Municipal ganha especial significado, pois, além de permitir a continuidade no processo de urbanização da cidade, busca haver contrapartidas em favor da coletividade, efetivando assim os valores sociais preconizados pelo Direito Urbanístico.

2.7. Não obstante a proposta traga riscos quanto ao adensamento de construções na zona central, em razão do aumento do coeficiente de aproveitamento dos imóveis urbanos, podendo vir a criar problemas de outra natureza, principalmente viário, a Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento capaz de assegurar maior controle relativamente ao crescimento

³ Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO ESTADO DE MINAS GERAIS

desordenado da cidade e regularizar a situação daqueles imóveis cuja edificação já ultrapassara os limites impostas pelo Plano Diretor.

2.8. Deste modo, o instrumento possibilita assegurar de modo mais efetivo todos os direitos concernentes à criação de um ambiente urbano minimamente estruturado do ponto de vista das condições materiais necessárias ao bem estar de todos os cidadãos que nele vivam, conforme preconizado pelo Estatuto da Cidade.

2.9 Do ponto de vista da técnica legislativa, deverão ser feitas correções na redação do texto, a bem das regras dispostas na Lei Complementar 95/98, a saber:

2.9.1. os parágrafos únicos e parágrafos dispostos no texto devem ser seguidos por ponto e não por hífen;

2.9.2. no art. 7º, a palavra **ofício** deverá ser suprimida do texto, tendo em vista que o instrumento formal previsto para a obtenção da outorga em questão é o requerimento;

2.9.3. no § 2º do art. 9º, grafar vírgula após a palavra **federal**;

2.9.4. no artigo 17, após a palavra **pagamento** e antes da palavra **concessão** deverá ser incluído a preposição **pela**;

2.9.5. como as referências no texto são todas ao Plano diretor vigente e encontra-se tramitando na CMPL novo Plano Diretor, por questão de adequação, sugere-se fazer apenas menções genéricas aos institutos do Plano diretor que tratam da outorga onerosa ou que com ela tenha relação, a fim de evitar



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

incongruência legislativa futura, fazendo-se para tanto as devidas modificações no texto original.

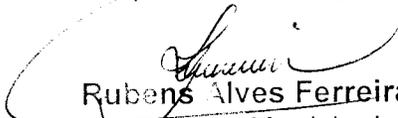
3 - CONCLUSÃO

3.1. Destarte, s.m.j., esta assessoria jurídica entende que o Projeto de lei 27/2015 cumpre com os pressupostos de constitucionalidade e legalidade, motivo pelo qual se posiciona favoravelmente ao seu regular trâmite nesta casa.

3.2. Submetido à apreciação do Plenário, a aprovação do Projeto de Lei dependerá dos votos da maioria absoluta qualificada dos vereadores, nos termos do art. 70, §1º, II da LOM, cuja votação dar-se-á em escrutínio aberto, apurados de forma nominal e em turno único.

É o parecer.

Pedro Leopoldo, 31 de Agosto de 2015.


Rubens Alves Ferreira
Advogado da Câmara Municipal de Pedro Leopoldo