

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre -MG**

**Pouso Alegre, 27 de agosto de 2021.**

### **PARECER JURÍDICO**

#### **Autoria – Poder Executivo**

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.214/2021**, de autoria do **Chefe do Executivo** que **“DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE POUSO ALEGRE DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 40, § 3º, DO ESTATUTO DA CIDADE, PARA ORIENTAÇÃO E CONTROLE DO DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO”**

#### **FORMA**

A matéria veiculada deve ser proposta em forma de Projeto de Lei conforme art. 251 do Regimento Interno.

Art. 251. Os Projetos de Lei Ordinária são proposições que tem por fim regular toda matéria legislativa de competência da Câmara e sujeita à sanção do Prefeito.

#### **INICIATIVA E COMPETÊNCIA**

Conforme definido por Adilson Abreu Dallari, *“o plano diretor está destinado a ser o instrumento pelo qual a Administração Pública Municipal, atendendo aos anseios da coletividade, finalmente poderá determinar quando, como e onde edificar, de maneira a melhor satisfazer ao interesse público, por razões*

*estéticas, funcionais, econômicas, sociais, ambientais etc., em lugar do puro e simples apetite dos especuladores imobiliários.”<sup>1</sup>*

Acrescenta-se a doutrina do Desembargador Edésio Fernandes sobre direito urbanístico, a qual dispõe que *“No caso brasileiro, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu um conjunto de princípios e normas direcionadas no sentido da promoção de uma política urbana voltada para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O principal instrumento para os Municípios promoverem a política urbana, de acordo com a Constituição, é o Plano Diretor.”<sup>2</sup>*

De fato, a Constituição da República estabelece, no caput do art. 182, que *“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.”*

E, em seu parágrafo primeiro, determina que *“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.”*, consagrando tanto a iniciativa do Executivo, como a competência desta Casa de Leis em sua aprovação.

A Constituição Estadual, por sua vez, confere ao Município a competência administrativa e legislativa para dispor sobre o plano diretor e o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, conforme artigo 170, inciso V e art. 171, inciso I, alíneas “a” e “b”:

Art. 170 – A autonomia do Município se configura no exercício de competência privativa, especialmente:  
(...)

---

<sup>1</sup> Aspectos Jurídicos do Plano Diretor, *Revista de Direito Imobiliário*, n. 51, julho-dezembro de 2001, p. 19.

<sup>2</sup> Direito Urbanístico, Ed. Del Rey, 1998

V – promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, ficando dispensada a exigência de alvará ou de qualquer outro tipo de licenciamento para o funcionamento de templo religioso e proibida limitação de caráter geográfico à sua instalação; (Inciso com redação dada pelo art. 1º da Emenda à Constituição nº 44, de 18/12/2000.).

Art. 171 – Ao Município compete legislar:

I – sobre assuntos de interesse local, notadamente:

a) o plano diretor;

b) o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo, a par de outras limitações urbanísticas gerais, observadas as diretrizes do plano diretor

A própria Lei Orgânica do Município em seu art. 19, registra que compete ao Município: (...) VIII - *planejar o uso e a ocupação do solo em seu território, principalmente em Zona Urbana*. No mesmo sentido, o artigo 201 da LOM, dispõe que: “*O planejamento urbano municipal deverá prever diretrizes e medidas para: I - a ordenação do crescimento da cidade, a prevenção e a correção de suas distorções, sob os requisitos de zoneamento, uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.*”

A Lei Orgânica do Município estabelece que o Plano Diretor é um instrumento para a consecução do planejamento urbano e prevê as temáticas que ser abrangidos quando de sua elaboração, conforme art. 204 e ss.:

Art. 204. Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, expresso em lei municipal, e conterà as diretrizes do desenvolvimento local, de natureza institucional-administrativa, urbanística, econômica e social.

§ 1º Com base nas diretrizes do Plano Diretor, serão elaborados documentos específicos, entre eles: a) Lei de Uso e Ocupação do Solo; b) Lei de Parcelamento do Solo; c) Código de Obras; d) Código de Posturas.

§ 2º O Plano Diretor terá suas prioridades e metas compatibilizadas com o Plano Pousoalegrense de Desenvolvimento Integrado e definirá o modelo de

desenvolvimento socioeconômico desejado para o Município.

§ 3º O Plano Diretor conterá: a) exposição circunstanciada das condições econômicas, financeiras, sociais, culturais e administrativas do Município; b) objetivos estratégicos, fixados com vistas a solução dos principais entraves ao desenvolvimento social; c) diretrizes econômicas, financeiras, administrativas, sociais, de uso e ocupação do solo, de preservação do patrimônio ambiental e cultural, visando a atingir os objetivos estratégicos e as respectivas metas; d) ordem de prioridades, abrangendo objetivos e diretrizes; e) estimativa preliminar do montante de investimentos e dotações financeiras necessárias à implantação das diretrizes e consecução dos objetivos do Plano Diretor, segundo a ordem de prioridades estabelecida; f) cronograma físico-financeiro, com previsão dos investimentos municipais; g) normas relativas aos índices-urbanísticos, à proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 4º O Plano Diretor definirá, com objetivos específicos, áreas de: a) urbanização preferencial; b) reurbanização; c) regularização; d) urbanização restrita; e) transferência do direito de construir, observados os critérios estabelecidos na lei de parcelamento, ocupação e do solo; f) áreas especiais de interesse histórico, turístico e ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

A iniciativa para sua propositura é do Chefe do Executivo, pois cabe a ele exercer o controle e direção superior do Executivo, conforme art. 69, incisos II, III e XIII da Lei Orgânica do Município:

Art. 69. Compete ao Prefeito:

(...)

II - exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo;

XIII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;

Por fim, a competência desta Casa de Leis encontra-se no art. 54, inciso XII do Regimento Interno da Câmara Municipal, veja:

Art. 54. São atribuições do Plenário, entre outras, as seguintes: (...) XII - aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano, bem como aprovar o Código de Obras e Edificações;

Consoante é o entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça de Minas Gerais acerca da competência do Prefeito, senão veja:

EMENTA: ÓRGÃO ESPECIAL - AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - PLANEJAMENTO URBANO - CRIAÇÃO E RENÚNCIA DE DESPESA DO PODER EXECUTIVO - DISPOSITIVOS DE LEI DE INICIATIVA DO PODER LEGISLATIVO - INTERFERÊNCIA EM MATÉRIA PRIVATIVA DO PODER EXECUTIVO - VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DE PODERES. - Compete privativamente ao Poder Executivo Municipal dispor sobre planejamento, uso, parcelamento e ocupação do solo urbano. - **Dispositivos de lei de iniciativa parlamentar, que alteram normas que compõem o Plano Diretor do Município de Uberaba, e ainda, ensejam criação de despesas e renúncia de receita, demonstram indevida interferência do Legislativo nas atribuições do Poder Executivo, em afronta ao princípio da separação de poderes.** (TJMG - Ação Direta Inconst. 1.0000.14.074144-8/000, Relator(a): Des.(a) Silas Vieira, ÓRGÃO ESPECIAL, julgamento em 27/05/2015, publicação da súmula em 03/06/2015) (grifo nosso)

Por fim, a Constituição do Estado de Minas Gerais estabelece, no caput e no §1º de seu art. 173 que “*são Poderes do Município, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo e o Executivo. § 1º – Ressalvados os casos previstos nesta Constituição, é vedado a qualquer dos Poderes delegar atribuições, e, a quem for investido na função de um deles, exercer a de outro.*”

## **DA NECESSIDADE DE AUDIÊNCIA PÚBLICA**

O Plano Diretor tem como requisito obrigatório a participação dos cidadãos em sua elaboração, devendo o Município “*estabelecer mecanismos de participação popular em todas as fases da elaboração do plano diretor (...)*” (MORADIA JÚNIOR, Saule, n. 1.3.2.1, p. 257)

**Desse modo, s.m.j., visando atender ao requisito supra, torna-se indispensável que seja realizada audiência pública previamente à aprovação do Plano Diretor por esta Casa de Leis.**

Isto posto, S.M.J., **desde que atendida a ressalva supra, não se vislumbra obstáculo legal à regular tramitação do Projeto de Lei**, visto que a proposição em exame se afigura revestida da condição legal no que concerne tanto à competência, quanto à iniciativa.

**Insta registrar que este parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, sendo que a questão de mérito cabe única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.**

### **JUSTIFICATIVA DO PROJETO**

Conforme justificativa anexa, “o presente projeto de lei foi elaborado sob a égide do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) com a efetiva participação da sociedade Pouso Alegreense, o Plano Diretor respeitou as duas normativas básicas: a participação da comunidade e o atendimento ao conteúdo mínimo estabelecido no art. 24, 42 e 42-A da referida Lei. Foram realizadas 31 audiências públicas em 10 regiões diferentes da cidade, inclusive nos bairros rurais,

além disso foram disponibilizados canais de consulta pública da forma virtual e o amplo acesso e publicidade de todo o material estudado.

O Plano Diretor tem a missão de harmonizar a ação dos múltiplos integrantes desse município. A leitura atenta do presente projeto de lei, permite constatar o papel norteador do Plano Diretor. Nele estão contidos os eixos estratégicos do desenvolvimento municipal, as diretrizes de uso e ocupação do solo, as políticas públicas setoriais e os instrumentos do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor visou regulamentar e normatizar o uso e ocupação do solo na Zona Urbana e Zona Rural, definindo os critérios para a instalação de empreendimentos no município em uma única legislação, de forma a facilitar a compreensão e a segurança jurídica por parte da população e dos empreendedores, tornando a lei autoaplicável, sem a necessidade de extensiva regulamentação posterior. Todavia, as intervenções localizadas tais como: codificações (ex. obras, posturas), multas e procedimentos administrativos, estarão contidos em leis específicas, revistas em seguida, sempre seguindo as diretrizes do Plano Diretor.

Por questão de cidadania, não apenas por obrigação legal, Pouso Alegre se uniu na esperança de um horizonte mais seguro, que estimule o investimento, que permita a convivência pacífica e que amplie a qualidade de vida. É de senso comum, que não seja mais possível que o crescimento de uma cidade do porte de Pouso Alegre continue se processando de forma aleatória.

A demanda por mais e melhores serviços públicos cresce rapidamente. O solo urbano passa a ser ocupado numa velocidade que a Prefeitura dificilmente pode acompanhar. Os agentes econômicos, responsáveis exclusivos pelo desenvolvimento até agora, necessitam de uma postura mais estratégica da Prefeitura, para a atração e fixação de atividades complementares que lhes amplie a possibilidade de uma nova etapa de crescimento e progresso.

O agir de forma planejada deixa de ser uma opção e passa a ser uma imperiosa realidade. (...) Um dos resultados práticos do Plano é que o Município passa a dispor de mapas de grande valia para governos e sociedade civil. Outra característica importante do Plano ora apresentado é o da aplicação em Pouso Alegre, dos instrumentos de intervenção e ordenamento do território disponibilizados pelo Estatuto da Cidade.”

## QUORUM

Oportuno esclarecer que é exigido **maioria absoluta**, nos termos da alínea “a”, § 2º, artigo 53 da L.O.M. e do artigo 56, I, do R.I.C.M.P.A.

§ 2º A aprovação pela **maioria absoluta dos membros** da Câmara será exigida, além de outras previstas nesta Lei, para as matérias que versem: **a) Plano Diretor;**

## CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.214/2021**, para ser para ser submetido à análise das ‘*Comissões Temáticas*’ da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

**Salienta-se que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito, compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.**

É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

*Geraldo Cunha Neto*  
*OAB/MG nº 102.023*