



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO  
DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001-E-2023.



### RELATÓRIO

EXPEDIENTE  
06/10/23

O Projeto de Lei Complementar nº 020-E-2023, “ **INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, de autoria do Executivo Municipal, vem a esta comissão para emissão de parecer, nos termos do artigo 89, I, alíneas “a” e “b” e 288 do Regimento Interno.

A presente proposta de lei encontra-se acompanhada de sua justificativa, à fl. 48-v.

### FUNDAMENTAÇÃO

Quanto à sua competência e legalidade, a proposta em tela está amparada pelo artigo 30, I e VII; 182, §1º da CRFB/88, bem como pelo artigo 13, II da Lei Orgânica do Município.

No que tange à sua iniciativa, verificamos que compete exclusivamente ao Executivo legislar sobre o tema objeto da proposição em questão, conforme preceitua o artigo 60 da Lei Orgânica do Município.

A proposta, nos termos da justificativa apresentada, pretende a revisão do plano diretor, que deve ser realizada a cada 10 anos, nos termos do §3º do artigo 40 do Estatuto das cidades – lei n.º 10.257 de 2001.

O Plano Diretor é um instrumento de planejamento municipal que visa orientar o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o município. Elaborado com a participação da sociedade, é um pacto social que define os instrumentos de planejamento urbano para reorganizar os espaços da cidade e garantir a melhoria da qualidade de vida da população.

Tanto na elaboração quanto na revisão, o plano diretor deve atender a requisitos mínimos.

A Resolução 34, de 01 de julho de 2005, do Conselho das Cidades, em seu artigo 1º preceitua que:



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



### PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001-E-2023.

*Art. 1º O Plano Diretor deve prever, no mínimo:*

- I - as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;*
- II- as ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública;*
- III- os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos espaços territoriais adjacentes;*
- IV- os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando -os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor;*

Os requisitos do artigo 42 do Estatuto das Cidades são:

*Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:*

- I - a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;*
- II - disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;*
- III - sistema de acompanhamento e controle.*

Requisitos mínimos equivale ao que obrigatoriamente deverá conter para atender ao disposto em lei, o que não significa que, apenas o preenchimento daqueles requisitos mínimos é suficiente para a consecução dos objetivos do plano diretor, que é o pleno atendimento ao desenvolvimento sustentável e qualidade de vida da população.

As funções sociais da cidade, conforme se verifica no corpo do presente projeto de lei complementar, é estabelecido por meio de diretrizes, sem, contudo, estabelecer ações concretas para a sua consecução, o que não implica, necessariamente, em ilegalidade.

A função social da propriedade urbana é assegurada por meio dos instrumentos de política urbana, estatuídos no título IV, bem como nas diretrizes explicitadas no texto.



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



### PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001-E-2023.

Da mesma forma, os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município são definidos por meio de diretrizes.

Em relação aos requisitos estatuídos no artigo 42 do estatuto das cidades, passamos à análise individualizada de casa um dos incisos.

O capítulo VIII do título IV estabelece, dentre os instrumentos de política urbana, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, instituindo como instrumentos para sua concretização o IPTU progressivo e a desapropriação com pagamento em títulos.

Todavia, nos termos do estatuto das cidades o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, elenca como instrumentos hábeis a que o proprietário do imóvel promova seu adequado aproveitamento, o IPTU progressivo e a desapropriação com pagamento em títulos. O capítulo VIII do título V, da forma disposta, traz esses dois instrumentos, nas seções I e II.

Entretanto, no mesmo capítulo, nas seções III e IV, traz o consórcio imobiliário e o convênio urbanístico de interesse social. Contudo, tendo em vista que, em conformidade com a Legislação e com a Lei Complementar Federal n.º 95/98, o tema disposto nas seções deve possuir correlação com o capítulo.

Da forma como ficou disposto, subentende-se como instrumento para obrigar o proprietário a realizar o parcelamento do solo, o que não coaduna com seus objetivos, não obedecendo assim a lógica preconizada na lei complementar n.º 95/1998, devendo ser esclarecido pelo proponente a finalidade do instituto e, acaso de fato não possua relação direta com o disposto no capítulo VIII do título V, deverá ser feita a alocação em capítulo apropriado, evitando assim dúvidas quando da aplicação do dispositivo, bem como ausência de correspondência entre o capítulo e suas seções.

Os requisitos do inciso II do artigo 42 do Estatuto das cidades são observados no título IV – dos instrumentos de política urbana, nos capítulos I – direito de preempção; II – Outorga onerosa do direito de construir; III – Outorga onerosa de alteração de uso; e IV – Transferência do direito de construir; e na seção II do capítulo V – da operação urbana consorciada.



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



### PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001-E-2023.

O sistema de acompanhamento e controle é disciplinado no título IX, que disciplina e, suas seções e artigos as diretrizes e ações para a gestão do plano diretor, especificamente no capítulo II – do sistema municipal de planejamento e gestão, que traz a participação popular por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como outros componentes do sistema de planejamento e gestão.

Desta forma, a revisão ora proposta traz para o bojo da legislação diversos outros instrumentos, como a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumentos de política urbana, dentre eles os instrumentos de regularização fundiária.

A Lei Nacional de Parcelamento de Solo Urbano (Lei 6.766/1979) prevê os seguintes conteúdos para o plano diretor:

- a) índices urbanísticos que definam as dimensões permitidas para o lote urbano (artigo 2º, § 4º);
- b) definição da zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica, nas quais se admite o parcelamento do solo para fins urbanos (artigo 3º);
- c) a densidade de ocupação prevista para cada área da cidade (artigo 4º, I);
- d) as áreas que nos parcelamentos de glebas urbanas (loteamentos) devem ser destinadas para o sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, de maneira proporcional à densidade de ocupação prevista (artigo 4º, I);
- e) as áreas de risco definidas como não-edificáveis (artigo 12, § 3º).

Enfim, se prevê que cada projeto de parcelamento deve estar em conformidade com um plano urbanístico anterior, que engloba o conjunto da cidade.

O presente projeto de Lei Complementar traz elementos que outrora encontram-se disciplinados na lei de uso e ocupação do solo, sem, contudo, promover a revogação expressa daquela ou mesmo dizer como serão disciplinados os itens que não foram trazidos para o presente projeto, e se serão disciplinados.

Para que a comissão não promova de modo temerário qualquer revogação sem se ater às consequências, torna-se necessária a oitiva do proponente, para que esclareça se



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

## ESTADO DE MINAS GERAIS



### PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001-E-2023.

haverá revogação total da lei de uso e ocupação do solo, bem como serão disciplinados os pontos que não foram trazidos para o presente projeto de lei.

Desta feita, o presente projeto deve ser baixado em diligência, para que o proponente manifeste sobre os apontamentos acima, para que a comissão possa exarar seu parecer.

### **CONCLUSÃO**

Ante todo o exposto, esta comissão entende que o presente projeto deve ser encaminhado às demais comissões e, conjuntamente, encaminhado ofício ao Executivo, para que o proponente manifeste sobre os seguintes apontamentos:

1. Esclareça se o consórcio imobiliário e o convênio urbanístico de interesse social são instrumentos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, tendo em vista a alocação no mesmo capítulo;
2. Esclareça se haverá a revogação total da lei de uso e ocupação do solo - Lei Complementar n.º 31, de 04 de abril de 2011, bem como outros dispositivos urbanísticos do município.

SALA DAS COMISSÕES, 04 DE JULHO DE 2023.

  
VEREADOR PROFESSOR EUSTAQUIO CÂNDIDO DA SILVA

  
VEREADOR PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA

VEREADOR JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE



# Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPEDIENTE

06/09/2023

**Comunicado nº 219/2023**

*Comunicamos aos membros da Comissão de Serviços Públicos, Administração Municipal, Política Urbana e Rural, Vereadores Angelino Cláudio Pimenta Neto, Damires Rinarly Oliveira Pinto e André Luís de Menezes, que o Projeto abaixo relacionado já se encontra à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 15 (quinze) dias, conforme dispõe o art. 288 do Regimento Interno.*

Nº	Assunto	Autor
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 020-E-2023	Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.	Executivo

Gilcinés da Conceição Teles  
Procuradora do Legislativo  
OAB/MG 81.881