

PROJETO DE LEI Nº 024/2019 DE 08/04/2019

AUTOR: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

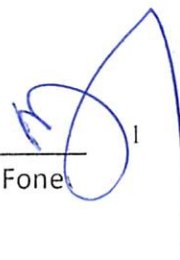
ASSUNTO: DISPÕE SOBRE A TRANSFORMAÇÃO DE ÁREA RURAL EM ÁREA URBANA, INCORPORANDO-A AO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

P A R E C E R:

1. O objetivo do presente Projeto é “transformar” e “incorporar” em imóvel urbano o imóvel rural denominado “lote 06”, com área de 6,5883 ha(seis hectares, cinquenta e oito ares e oitenta e três centiares), localizado na Gleba Sucuruína I, às margens da Rodovia MT 235, KM 8,6, matriculado supostamente em nome do Município de Campo Novo do Parecis, MT no Cartório de Registro de Imóveis local sob o nº 14.121, digo supostamente em razão de o projeto não veio acompanhando da Certidão da matrícula nº 14.121, em que pese ser mencionada com o parte integrante “desta Lei” no § único do art. 1º, do projeto.

2. O autor do Projeto apresentou justificção de sua pretensão na Mensagem Legislativa nº 025, de 08/04/2019(pág. 01), na qual, dentre outras coisas, alegou o seguinte:

“... A transformação da área rural para área urbana terá como finalidade proporcionar ao Município o desmembramento da propriedade, para que uma parte desta área seja destinada à implantação do ECOPONTO, possibilitando a construção de uma estação de depósito e coleta de pneus; câmaras de ar e retalhos de borracha inservíveis, que são produzidas em todo o Município, dando a estes seu destino final adequado...”.



3. É cediço que a alteração do perímetro urbano é assunto de competência do Município, mas que deve ser efetuada em consonância com as regras gerais de direito urbanísticos traçados pela União, por força dos arts. 24, I, e 182, da Constituição Federal, verbis:

“Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA URBANA

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.

§ 1º 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.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.”

4. Até recentemente, não havia regra para fixação do perímetro urbano, todavia, em razão da falta de critérios e de planejamento dos Municípios, a União Federal, através da Lei nº 12.608, de 2012, que instituiu a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC, INCLUIU o art. 42-B na Lei nº 10.257/2001(Estatuto da Cidade), estabelecendo normas para alteração de perímetro urbano, vejamos:

“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)”.

5. Pois bem. A alteração do perímetro urbano(neste caso a transformação de área rural em urbana), é feita por lei de iniciativa do Poder Executivo, como é o caso, já que depende de análises e estudos técnicos e de organização da Administração para prestar novos serviços públicos urbanos naquela localidade que passará a ser urbana.

6. De todo o exposto, tem-se que a transformação/incorporação de área rural em área urbana deve ser feita por lei de iniciativa do Executivo, mediante prévia elaboração de projeto específico que atenda os requisitos do artigo 42-B da lei Federal nº 10.257/2001(Estatuto da Cidade), não podendo antes da transformação em área urbana, dar início à obras de infraestrutura de loteamento(desmembramento da área para que uma das partes seja destinada à implantação do ECOPONTO, como dito na Mensagem Legislativa de pág. 01), ou a qualquer outra de cunho urbanístico em área rural.

7. "In casu", verifico o seguinte:

I – Que o projeto não veio acompanhado da Certidão da matrícula do imóvel nº 14.121; do memorial descritivo e dos croquis do imóvel, partes integrantes do projeto conforme mencionado no parágrafo único do art. 1º;

II – Que que o projeto não veio acompanhado do Projeto específico instituído por lei municipal de que trata o art. 42-B, §º 1º, do Estatuto da Cidade(lei 10.257/2001).

Entretanto, segundo o preceituado no § 2º, do art. 42-A, do Estatuto da Cidade, referido projeto específico pode ser dispensado quando o Plano Diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput e incisos do art. 42-A.

Ocorre que na Mensagem Legislativa nº 025/2019(pág. 01) e no projeto, não constam nenhuma menção à exigência/existência ou dispensa do projeto específico de que trata o art. 42-A, da Lei nº 10.257/2001(Estatuto da Cidade).

4. ISTO POSTO, OPINO no seguinte sentido:

I. Que seja oficiado ao autor do projeto para que, querendo, tome as seguintes providências:

a) Apresente a certidão atualizada da matrícula do imóvel nº 14.121; o memorial descritivo e o croquis do imóvel, conforme mencionado no parágrafo único do art. 1º, do projeto;

b) Se manifeste sobre a EXIGIBILIDADE OU DISPENSA do projeto específico previsto no art. 42-A, da Lei nº 10. 257/2001(estatuto da Cidade), verbis:

“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)

(...)

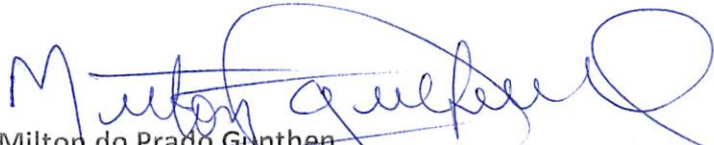
§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 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)”.

É o parecer, s.m.j.

Campo Novo do Parecis, MT, 22 de abril de 2019.


Milton do Prado Gunthen
Advogado OAB/MT 3.976

Assessor Jurídico