

**PARECER JURÍDICO Nº PJ-086/2015 AO(s) DOCUMENTO(s) PLE-058/2015
CONFORME PROCESSO-401/2015**

Dados do Protocolo

Protocolado em: 07/10/2015 16:26:09

Protocolado por: Débora Geib

**Parecer Jurídico Favorável ao Projeto
de Lei nº. 058/2015.**

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores:

Na Justificativa vislumbra-se que o executivo municipal requer autorização legislativa para dispor sobre a aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir. Informam que o projeto é de extrema importância considerando que existem muitos projetos parados, protocolados antes da promulgação do novo PDDI, pendentes de regularização e a legislação anterior permite que os projetos fossem aprovados e executados com a compra de índice vinculada ao habite-se. Esses índices são provenientes da transferência do direitos de construir que tem o mesmo objetivo que o ATAR que é a preservação do meio ambiente, seja pela desapropriação de área com a troca po índices construtivos (TDC) e/ou pela aquisição de áreas de interesse ambiental e paisagístico. Considerando a escassez de índices no mercado e os projetos protocolados sem solução, o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Planejamento entendeu importante construir uma legislação municipal que autoriza o município a efetuar a venda de índices para as obras protocoladas antes da promulgação da lei nº 3296/2014.

O Executivo municipal junta posicionamento do IGAM e de igual sorte também solicitamos a mesma orientação, sendo assim:

Vale dizer que esta matéria encontra-se inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, consoante dispõe a Constituição Federal.

A Lei Orgânica do Município dispõe em seu art. 6º:

" Art. 6º. Compete ao Município no exercício de sua autonomia:

I - organizar-se administrativamente, observadas as legislações federal e estadual;

II - elaborar suas leis, expedir decretos e atos relativos aos assuntos de seu peculiar interesse;

(...)

VII - elaborar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, estabelecer diretrizes gerais de política urbana em consonância com o Estatuto das Cidades;
(NR) (grifou-se)

(...)

XXIV - legislar sobre assuntos de interesse local;"

Quanto a iniciativa legislativa informa-se que: é o ato pelo qual se dá início ao processo legislativo, mediante apresentação de projetos de lei, de decreto legislativo ou de resolução, conforme se queira regular a matéria dependente de um desses atos. A iniciativa, portanto, é a fase que deflagra o processo legislativo e o seu exercício depende fundamentalmente de delegação legislativa. Assim, a iniciativa pode ser vinculada, privativa ou concorrente. Nesse contexto, é pertinente verificar o que dispõe a Lei Orgânica do Município sobre a iniciativa para a organização da administração e serviços públicos locais:

"Art. 60. Compete privativamente ao prefeito:

(...)

VI - dispor sobre a organização e o funcionamento da administração municipal na forma da lei;

(...)

X - planejar e promover a execução dos serviços públicos municipais;

Assim, infere-se legítima a iniciativa do Executivo para o projeto de lei em análise.

Ainda cabe referir que o direito de construir e a possibilidade de sua transferência são instrumentos de política urbana e estão previstos nos arts. 28 a 31 e 35, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) .

"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 infraestrutura 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."

" Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social."

Assim, por razões de interesse público que a legislação cita, o Município pode pretender que em determinadas áreas não seja exercido o direito de construir, entretanto, como não é vedado, tal direito é transferido pelos proprietários a outras áreas onde o uso seja autorizado e construções possam ser feitas. Ocorre que, para aplicação deste instrumento de política urbana, tal deve estar previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), o qual, no Município de Gramado, está instituído por meio da Lei nº 3.296, de 21 de julho de 2014 (arts. 156 a 161).

Entretanto, a lei do PDDI vigente não abrange as obras que não puderam ser concluídas devido à falta de quitação dos índices construtivos a ser adquiridos por Transferência do Direito de Construir (TDC) tendo como motivo principal a falta destes índices no mercado. Assim, considerando que existem projetos de obras parados, protocolados antes da promulgação do novo PDDI, pendentes de regularização e a legislação anterior permitia que os projetos fossem aprovados e executados com a compra de índice vinculada ao habite-se, a presente proposição significa uma possibilidade de regularização.

Por todo o acima informado opino pela viabilidade jurídica do projeto de lei e, por fim, encaminho aos nobres vereadores para a análise de mérito.

Atenciosamente,

Procuradora Geral