



Câmara Municipal de Bom Jardim de Minas

www.cmbj.mg.gov.br

PARECER EM CONJUNTO DAS COMISSÕES DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, VIAÇÃO, OBRAS PÚBLICAS E AGRICULTURA.

PARECER Nº 041/2018

PROJETO DE LEI Nº 013/2018

projeto de lei no 13/2018, que "dispõe sobre a incorporação do Bairro Viegas ao perímetro urbano do município de Bom Jardim de Minas, denomina logradouro público e contém outras disposições".

RELATÓRIO:

O projeto de lei em epígrafe, de autoria do Vereador Reginaldo Caetano, que trata da incorporação de uma área delimitada ao perímetro urbano do município, abrangendo a localidade conhecida como Viegas.

PARECER

O projeto de Lei em referência está redigido em linguagem parlamentar e obedece às regras da técnica legislativa, objetivo do projeto é ampliar o perímetro urbano do município, agregando a ele uma nova área, medindo aproximadamente 812.000 m², abrangendo a localidade já conhecida como "Bairro Viegas" e suas adjacências. O núcleo deste bairro localiza-se a cerca de 2.000 metros do centro da cidade, e aproximadamente 1.000 metros do trevo de acesso a partir da BR-267, onde atualmente se encerra o perímetro urbano, cuja delimitação vigente consta da Lei municipal no 743/1983. Em sua justificativa, o autor expõe que a área a ser acrescida já possui ocupação com características urbanas, sendo dividida em lotes a partir de 250 m², grande parte deles já edificada, e sendo já servida por energia elétrica e por alguns serviços urbanos, como coleta de lixo e manutenção das vias pela Municipalidade, sendo assim já tratadas como vias públicas. Relata também que esta área já vem sendo ocupada por moradias há cerca de 20 anos, e que nos últimos anos a construção de casas se intensificou, havendo atualmente mais de 30 unidades já construídas, de forma que é urgente a regularização fundiária dos terrenos e a implantação da infraestrutura



Câmara Municipal de Bom Jardim de Minas

www.cmbj.mg.gov.br

que ainda falta para os moradores. E a incorporação ao perímetro urbano do município seria o primeiro passo nesta direção. Inicialmente cabe frisar que a delimitação da área urbana do município deve ser feita obrigatoriamente através de lei, conforme determinam o art. 3º da Lei 2 Federal no 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e o art. 36-A, XIV, da Lei Orgânica do Município. O art. 3º da Lei n.º 6.766/79 dispõe que “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”. Daí a impossibilidade de regularização da titularidade dos terrenos em que foi subdividida a gleba, sem a sua prévia incorporação à zona urbana do Município. Uma vantagem da ampliação do perímetro urbano (para os moradores) é justamente a de permitir o parcelamento do solo segundo as regras e medidas da legislação urbana, permitindo a divisão em lotes menores, destinados à edificação de construções residenciais e comerciais. A propósito, o artigo 5º do projeto estabelece um parâmetro diferenciado de parcelamento para a nova área, fixando a medida mínima dos lotes em 250 m². O projeto traz consigo um anexo contendo o memorial descritivo da linha delimitadora da área a ser acrescida, a qual se funde ao perímetro urbano atual na região do trevo de acesso à cidade, formando assim uma área urbana contínua. O projeto também contém uma fotografia aérea ilustrando a localização e delimitação da nova área, sendo que ambos estes elementos foram elaborados com base em referências geográficas, pontos georreferenciados e medidas das seções que os interligam. As informações apresentadas na justificativa são suficientes para demonstrar a aptidão e a tendência desta área para uso urbano, e demonstrar que se trata de uma área já extraoficialmente submetida a um parcelamento de solo com características urbanas, de forma que a sua incorporação à zona urbana é uma medida necessária para permitir a regularização das propriedades e viabilizar a implantação da infraestrutura necessária para propiciar boas condições de habitabilidade à população lá residente. Portanto, a expansão proposta não visa exatamente a antecipar ou direcionar o crescimento futuro da cidade, mas sim a regularizar um crescimento que já se iniciou e avançou, numa área irregularmente loteada, mas que possui ocupação relativamente organizada. Quanto à delimitação territorial proposta, a priori aparenta ser razoável, não se restringindo apenas às terras já ocupadas por moradias, mas incluindo também a estrada de acesso ao bairro a partir da BR-267 e alguns terrenos adjacentes com potencial para urbanização. Outro aspecto a ser registrado, decorrente da incorporação ao perímetro urbano, é a incidência do IPTU sobre todos os imóveis localizados dentro desse polígono que não possuam utilização para fins agrícolas. Conforme previsto no art. 32, § 1º do Código Tributário Nacional, o IPTU deverá ser cobrado pelo Município de todos os lotes que possuam acesso a pelo menos dois dos seguintes itens de infraestrutura urbana: meios-fios, calçamento, canalização de águas pluviais, abastecimento de água, rede de esgotos, iluminação pública, e escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 km. do imóvel considerado. Portanto,



Câmara Municipal de Bom Jardim de Minas

www.cmbj.mg.gov.br

a rigor, embora o bairro ainda careça da maioria dos melhoramentos mencionados, a simples disponibilidade de escola pública e unidade de saúde a menos de 3 km. de distância já são suficientes para permitir a cobrança do IPTU. Outra análise importante que deve ser feita é relativa à aplicação do Estatuto da Cidade, contido na Lei federal no 10.257/2001. Especificamente no tocante à ampliação do perímetro urbano, esta lei federal foi alterada em 2012 pela Lei no 12.608, que fixou novos requisitos a serem observados pelos municípios, especialmente através da criação do artigo 42-B, que assim dispõe: “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: I - demarcação do novo perímetro urbano; II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; 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; 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; VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e 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.” Em relação a estas exigências, o projeto de lei é acompanhado de um anexo denominado “Projeto Específico de Expansão do Perímetro Urbano”, o qual procura atender aos quesitos estabelecidos no Estatuto da Cidade, abordando com 4 razoável abrangência todos os aspectos elencados, especialmente no tocante às diretrizes de preservação ambiental e à análise das condições de urbanização, informando que as únicas restrições de urbanização são as áreas marginais do Rio Grande e dos córregos que atravessam o novo perímetro. E, para preservar tanto a sua função ambiental quanto a segurança da população, o texto do projeto estabelece expressamente a proibição de ocupação da faixa marginal de 50 metros ao lado de todos os cursos d’água, especialmente do Rio Grande, aplicando a norma prescrita pelo Código Florestal (Lei federal no 12.651/2012). Em segundo plano, o projeto aproveita a oportunidade para denominar o bairro e a via de acesso a ele. Assim, ratifica a denominação já consolidada de “Bairro Viegas”. E denomina a via que lhe dá acesso, partindo da BR-267 (atualmente conhecida como a estrada para a localidade de Dois Córregos) como Avenida Sebastião Rodrigues Tinoco, homenageando o antigo proprietário das terras onde se assenta o bairro Viegas. Assim, face às considerações expostas, concluo que o projeto em tela atende às exigências do Estatuto da Cidade e da Lei 6.766/79, e por isso possui condições, de ser aprovado pela Câmara Municipal.



Câmara Municipal de Bom Jardim de Minas

www.cmbj.mg.gov.br

CONCLUSÃO:

Face ao exposto, concluímos baseando no parecer Jurídico, o Projeto é plenamente legal e constitucional, nada havendo que impeça a sua aprovação pela Câmara.

Assim, este relator opina pela legalidade do Projeto de Lei nº 013/2018.

Ademir Aparecido Rodrigues
Relator

Anderson Tiago Nunes Mendonça
Relator

Aprovamos o Voto dos Relatores, transformando-o em Parecer desta comissão.

Sala das Sessões 18, de dezembro de 2018.

Rita Maria de Almeida
Presidente

Francisco Neto Caetano
Membro

Manifestação da Comissão de Viação, Obras Públicas e Agricultura:

Francisco Neto Caetano
Presidente

Valdelei Rodrigues da Silva
Membro