



**Projeto de Lei nº 196/ 2023**

**Autoria:** Executivo Municipal

## **PARECER JURÍDICO**

O Executivo Municipal, por meio da **Mensagem** nº 70/2023, propôs o projeto de lei em epígrafe numerado, que tem por finalidade *dispor sobre a aplicação do direito de preempção no Município de Pato Branco*.

Em justificativa, ressalta que *presente matéria faz parte dos projetos de lei de revisão do Plano Diretor do Município, mencionados na Mensagem nº 48/2023, anexa ao PLC nº 4/2023*.

Aduz, ainda, que *o direito de preempção, também conhecido como direito de preferência, é um conceito legal que confere a alguém, no caso ao Poder Executivo, o direito de adquirir, com prioridade, determinado bem que seja colocado à venda, antes que seja oferecido a outras pessoas. Em transações imobiliárias, o direito de preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares e será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para fim de interesse público, como regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais populares e de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes*.

É o sucinto resumo. Passa-se à análise jurídica da matéria.

Primeiramente, destaco que o presente projeto de lei foi fruto de amplo estudo e discussões com a sociedade civil organizada, oriundo da elaboração completa do novo Plano Diretor do Município e demais legislações correlatas, feito por empresa especializada para esta finalidade.

Todas estas proposições envoltas do Plano Diretor são estritamente técnicas, de área muito específica, que, por vezes, refogem da costumeira análise jurídica feita por esta Procuradoria.

Neste sentido, de antemão, alerta-se ao vereador que requisitou parecer jurídico que este terá por finalidade de, basicamente, analisar e apontar a legislação que fundamenta a intenção do Executivo, sem adentrar propriamente nas razões e no mérito (por óbvio) que ensejaram a proposição legislativa.





Não há negligência e/ou imprudência profissional ou “preguiça intelectual”, mas é fato que no bojo do estudo realizado pela empresa contratada para este fim certamente há elementos suficientes para embasar e fundamentar a presente proposição, inclusive da forma que se apresenta.

Caso não haja, indagações técnicas neste sentido se tornam medida *sine qua non* para o bom deslinde e debate das proposições que vêm acompanhar a implementação do novo Plano Diretor do Município, tal como este projeto de lei que trata da aplicação do direito de preempção.

Aliás, indagações de ordem técnica poderão ser endereçadas também a entidades profissionais representativas da área envolvida, bem como a universidades e demais profissionais liberais que detenham *expertise* na matéria. Aliás, reuniões com a sociedade civil organizada, bem como com o próprio Ministério Público são instrumentos válidos e pertinentes para o bom debate desta proposição e das proposições que por ventura sejam apresentadas.

Pois bem.

Sabe-se que o Poder Executivo, por meio da Mensagem nº 48/2023, propôs o Projeto de Lei Complementar nº 4 de 2023 que *dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Pato Branco e dá outras providências*.

Conforme referida, o projeto visa atualizar o Plano Diretor do Município de Pato Branco, em atenção à obrigação prevista no §3º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, sobre a necessidade de revisão do Plano Diretor Municipal a cada 10 (dez) anos, e considerando que o Plano Diretor vigente no Município foi atualizado através da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, há 15 (quinze) anos. Afirmou, ainda, que foi contratada a URBTEC TM - Engenharia, Planejamento e Consultoria Ltda., empresa técnica especializada, com equipe multiprofissional, para a elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal.

Também, que foram realizadas mais de 22 (vinte e duas) reuniões comunitárias em vários bairros, visando à construção do diagnóstico da cidade, bem como diversas oficinas de propostas nas quais a população apresentou suas proposições para a “Pato Branco do futuro”, e que foram realizadas reuniões técnicas com diferentes setores da sociedade, audiências públicas e a conferência final para apresentação e pactuação dos trabalhos realizados. Além desses eventos, foi utilizado um canal digital para recebimento de sugestões e propostas da comunidade, através do qual centenas de munícipes participaram da intensa agenda colaborativa.





Fruto deste processo legislativo, fora aprovada, no ano de 2023, a Lei Complementar nº 100, de 21 de dezembro, que *dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Pato Branco*.

Conjuntamente com o envio do Plano Diretor, consta a apresentação de 12 proposições como instrumentos urbanísticos auxiliares, dentre os quais está a proposição ora em análise, que trata do direito de preempção.

Neste contexto repisa-se: esta Procuradoria Jurídica não irá fazer a análise da **política pública** das Leis que se pretende aprovar, as quais foram discutidas em órgãos técnicos da Prefeitura Municipal por engenheiros, arquitetos, técnicos em várias áreas do conhecimento, envolvendo o planejamento municipal, bem como a sociedade municipal. Analisarei, pois, a matéria unicamente sob a ótica jurídica.

O Estatuto da Cidade enumera o Plano Diretor como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (arts. 39 e 40 da Lei 10.257/2001), bem como que a implementação, revisão ou alterações no Plano Diretor ou legislação urbanística demandam estudos técnicos e devem ser – por imposição formal - precedidas de participação popular, mediante realização de audiências públicas e consulta à sociedade civil e à população:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:





- I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

O Estatuto de Cidade permite uma ruptura com as práticas tradicionais de planejamento e regulação urbanística, propondo uma ação pública de indução, isto é, o poder público não apenas define o que seria desejável acontecer em cada pedaço da cidade, mas também adota um conjunto de instrumentos para fazer com que isso realmente aconteça, interagindo com o mercado e intervindo diretamente em seus mecanismos.

Cabe ao Plano Diretor cumprir a premissa constitucional da garantia da função social da cidade e da propriedade urbana. Ou seja, é justamente o Plano Diretor o instrumento legal que vai definir, no nível municipal, os limites, as faculdades e as obrigações que envolvem a propriedade urbana. Tem, portanto, uma importância imensa.

Neste ínterim, são vários os instrumentos urbanísticos que se podem valer o Município, para a boa execução de uma política de desenvolvimento do Município, tendo por principal finalidade orientar o poder público e a iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural e na oferta dos serviços públicos essenciais, visando a assegurar melhores condições de vida à população.

Dentre eles, está a aplicação do direito de preempção, que, no conceito trazido pelo art. 25, do Estatuto das Cidades, é o direito que *confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares*.

O §1º, do art. 25, estabelece que *lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência*. E justamente é isto que pretende o Município com a apresentação deste projeto de lei, cuja finalidade não é outra senão regulamentar o direito de preempção a nível local.

As normas gerais constantes dos art. 25 e seguintes, da Lei nº 10.257/2001 foram rigorosamente contempladas pela proposição em testilha, tendo, inclusive, muitos de seus dispositivos idêntica redação da legislação federal.

A aplicação do instituto, na verdade, tem como pressuposto essencial a existência de uma lei municipal para que, com base no Plano Diretor do Município,





seja caracterizado o seu exercício como forma de limitar a livre disponibilidade do bem, atendendo à sua função social, por um prazo de vigência determinado, nos casos em que a lei estabelecer.

Neste sentido, destarte, que o projeto de lei em análise cumpre, salvo melhor juízo, o que estabelece a legislação federal, especialmente o Estatuto das Cidades.

Ademais, no Plano Diretor recentemente aprovado (Lei Complementar nº 100/2023) há previsão no seu art. 72, IV, o direito de preempção como sendo um instrumento de desenvolvimento, controle e gestão urbana.

As normas gerais deste instituto constam dos arts. 81 e seguintes, fundamentado na legislação federal, cuja regulamentação específica para sua implementação se pretende com a proposição ora em análise.

Sendo assim, sem delongas, há correspondência legislativa para a previsão deste novel instituto no Município, sendo um instrumento de desenvolvimento, controle e gestão urbana para a boa execução do Plano Diretor recentemente aprovado.

Feitas as considerações alhures, é o parecer favorável à normal tramitação da matéria.

Pato Branco, 6 de maio de 2024.





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B7E4-55B8-92E7-3D9F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUCIANO BELTRAME (CPF 005.XXX.XXX-50) em 06/05/2024 17:13:42 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cmpatobranco.1doc.com.br/verificacao/B7E4-55B8-92E7-3D9F>