



PARECER TÉCNICO Nº 001/2022/PLURAUD/AB

Página | 1

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO; DIREITO URBANÍSTICO; PLANEJAMENTO URBANO; CONSTITUIÇÃO FEDERAL; DIREITO DAS CIDADES; ORDENAMENTO TERRITORIAL; PLANO DIRETOR MUNICIPAL; AUMENTO DE PERÍMETRO; ZONEAMENTO; INTERESSE SOCIAL; PARCELAMENTO DE SOLO.

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A PLURAUD – Assessoria e Consultoria, respeitosamente vem por meio deste Parecer Técnico, em etapa de análise preliminar de método e mérito, apresentar a Vossa Excelência o estudo relacionado a ampliação do perímetro urbano do município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, criando Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), objetivando ordenar o parcelamento de solo urbano.

O presente estudo teve como metodologia a análise jurídica e de ordenamento territorial, baseado em subsídios fornecidos pela municipalidade, através de documentação expedida pelo Poder Público, em sede legislativa, bem como complementado com dados fornecidos por bancos de dados confiáveis do Estado brasileiro, institutos de pesquisa e estatística, dentre outros.

A base do arcabouço legal tem como parâmetros a Constituição Federal de 1988 (CF/88), Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257/01), Lei Orgânica do Município de Água Boa, Plano Diretor Municipal (LC n. 47/09), Lei de Loteamentos no município de Água Boa (LC n. 170/22). A documentação utilizada foi o Parecer Jurídico n. 089/2022, o Projeto de Lei Complementar n. 186, de 23 de maio de 2022 e seu Anexo I. Os demais dados são provenientes de fontes da imprensa, diários oficiais, estudos anteriores, e informações censitárias do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

II. DISPOSIÇÕES LEGAIS INICIAIS

Página | 2 De acordo com a Carta de Torremolinos, documento produzido pela Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento Territorial na Espanha, em 1983, na cidade que dá nome ao documento, Ordenamento Territorial consiste em “[...] *uma política concebida com um enfoque interdisciplinar e global, cujo objetivo é um desenvolvimento equilibrado das regiões e da organização física do espaço segundo um conceito diretor*” (IBÁÑEZ, 2004).

A CF/88 brasileira inaugurou uma etapa na forma de planejar e ordenar o planejamento das cidades, distribuindo competências específicas entre a União, os Estados e Municípios, sendo o último o mais impactado ao receber tal competência, considerando um contexto histórico deficiente do ordenamento em sede municipal, onde só existiam legislações básicas de perímetro urbano e códigos de obras e edificações tradicionais (FERNANDES, 2008) até 1988.

O fenômeno da municipalização, em sede de ordenamento territorial, ganha força com os dispositivos do art. 182 e 183, combinados com o art. 30, VIII, também da CF/88, garantindo a competência municipal de legislar sobre a matéria (BRUNO, 2020), e quando todos combinados, o exercício da gestão democrática das cidades, direito social a moradia, direito a regularização dos assentamentos informais consolidados, função social da propriedade urbana e combate a especulação imobiliária nas áreas urbanas (FERNANDES, 2008).

Logo, sendo verificado o interesse público, a legitimidade para legislar, a necessidade decorrente do fenômeno de expansão ocupacional da estrutura urbana, não apenas é uma faculdade do Poder Público Municipal, mas um dever para com seus cidadãos que uma política de aumento perimetral, organizada, planejada, delimitada e zoneada seja implementada. Outro aspecto a ser



considerado é a alteração entre a incidência de alíquotas dentro do perímetro urbano, outrora rural, que virá a beneficiar enormemente o Município.

III. CENÁRIO FÁTICO APRESENTADO

Página | 3

O Município de Água Boa, segundo o último censo de 2010, possui uma população de 20.856 habitantes, com uma estimativa de aumento de 5.823 habitantes para o ano de 2021 (IBGE), ou seja, um aumento de pouco mais de 20% em 10 (dez) anos, podendo o cenário real ultrapassar as projeções estatísticas apresentadas.

Com a crescente inflagem do ambiente urbano, considerando os principais motivos: busca de emprego e renda; moradia digna; demanda do setor de serviços; especialmente no caso de Água Boa, a demanda crescente do agronegócio, são elementos indispensáveis para verificar a necessidade ou não de uma política de ordenamento territorial em sede de aumento de perímetro urbano e previsão de novas Zonas de Interesse Social.

Outro elemento salutar na presente circunstância é que Água Boa está em processo de atualização de seu Plano Diretor Municipal, instrumento este que eventualmente disciplina o território, como é o caso, sendo verificada o número de habitantes em mais de 20 mil, de acordo com o art. 41, inciso I do Estatuto das Cidades, logo, a previsão de zonas vinculantes será integrada ao corpo da lei diretora.

É necessário indicar a importância da convergência dos fatos nesta oportunidade, pois a atualização de um Plano Diretor Municipal perpassa por vários setores da organização urbana, sendo os principais o zoneamento urbano e o parcelamento de solo, fatores que exercem influencia na ocupação ordenada dos espaços e da forma como o Município ira incidir cobrança de taxas e impostos, logo, pode-se concluir que se havendo a oportunidade de promover uma mudança, baseada na supremacia do interesse público, referente a

matérias componentes do Plano Diretor, desde que respeitados os critérios da legalidade, legitimidade e participação popular, não resta óbice no seu benefício a um cenário municipal em transformação.

Página | 4

IV. LEGALIDADE DA INICIATIVA

A legalidade restou-se verificada já em sede de parecer jurídico expedido pela própria municipalidade (089/2022), cabendo destaque especial no art. 12, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Água Boa, reiterando a importância do interesse e bem-estar da população no ato de legislar, reforçando a legitimidade delegada pela Constituição Federal de 1988.

Os elementos previstos pelo Estatuto das Cidades para aumento de perímetro também foram observados o Projeto de Lei Complementar n. 186, de 23 de maio de 2022 e seus anexos, prevendo a delimitação e vinculação das zonas de interesse, em especial a de interesse social, e a sua aplicabilidade visível no anexo, a saber, o mapa de implementação do aumento do perímetro.

V. DISPOSIÇÕES FINAIS

a. Recomendações:

Feita a análise anterior, algumas recomendações são necessárias a fim de garantir que o processo legislativo seja mais eficiente e dinâmico, evitando assim eventual estagnação do avanço até o momento verificado:

- i. Integrar a presente lei no compêndio do Plano Diretor Municipal, fazendo menção expressa a ela;
- ii. Prever dispositivo legal vinculante a atualização periódica do perímetro, considerando critérios técnicos taxativos;
- iii. Executar análise de microzoneamento dentro das zonas previstas e sua eventual demarcação, evitando ocupações e destinações irregulares;



- iv. Implementar órgão ou setor específico na estrutura administrativa para monitorar, gerenciar e propor alterações no ordenamento territorial.

Página | 5

Por fim, o resta provado e justificado, valendo-se dos princípios norteadores da Administração Pública e do ordenamento territorial brasileiro, o interesse público e os benefícios do mérito analisado, cabendo a municipalidade já prever um plano de ações futuras para garantir que a finalidade seja exercida de forma planejada. É importante reforçar que um planejamento em matéria de arrecadação para este projeto pode majorar o benefício já alcançado com a aprovação deste projeto de lei.

Cuiabá/MT, 22 de julho de 2022.

Allan Augusto Rocha
Arquiteto e Urbanista
CAU N° A2378167