



3.5.

NOTA TÉCNICA

ANÁLISE DE LEI MUNICIPAL ACERCA DO ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DO ART. 42-B DO ESTATUTO DA CIDADE E DA POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) DO MUNICÍPIO DE DIVINÓPOLIS

Referência: P.A. MPMG – 0223.19.000410-9

Assunto: Lei Municipal nº 8.561/2019 do Município de Divinópolis

1. OBJETO

Trata-se de atendimento ao despacho de fls. 63-v, que solicita: 1) análise da Lei Municipal nº 8.561/2019, a fim de identificar se os requisitos do artigo 42-B do Estatuto da Cidade foram atendidos; 2) análise de eventual cabimento de REURB, na hipótese de tratar-se de área previamente ocupada, conforme alegação do Poder Executivo local.

Ressalta-se que não se trata de análise da adequação, da proposta à realidade local, pois para isso seria

necessário um estudo aprofundado sobre as características e necessidades do município, a ser feito por equipe multidisciplinar.

2. ANÁLISE

LEI MUNICIPAL Nº 8.561/2019

A Lei Municipal nº 8.561/2019 altera a delimitação do perímetro urbano da sede do município de Divinópolis ao dar nova redação ao artigo 1º da Lei nº 7.369/2011, que define o perímetro urbano do município. Essas leis foram anexadas a este documento e contemplam as descrições dos perímetros urbanos e os mapas correspondentes.

As leis que regulam a ocupação de um município apresentam características específicas, que fazem com que sua elaboração deva seguir determinados critérios, para que sejam instrumentos efetivos de gestão urbana. Assim, a elaboração de leis que alterem a forma de uso e ocupação do solo em um município – como é o caso de alteração do perímetro urbano – deve ocorrer de acordo com procedimentos específicos.

Mais que a correta tramitação legislativa, são necessários estudos técnicos feitos por equipe multidisciplinar para a elaboração e/ou alteração das leis urbanísticas, que deve, ainda, contar com a participação popular em todas as fases.

Dentro desse contexto, o Estatuto da Cidade, que estabelece as bases para a promoção da política urbana em todo o país determina normas específicas para os municípios que pretendam aumentar seu perímetro urbano:

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.

O artigo acima foi introduzido no Estatuto da Cidade pela Lei Federal 12.608, de 10 de abril de 2012 (que institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil), com o objetivo de se impedir a ocupação de áreas impróprias para a implantação de loteamentos, sujeitas a ocorrência de desastres. A elaboração do projeto acima especificado visa garantir um crescimento territorial ordenado e coerente com a realidade do município.

A lei em estudo contempla apenas o item I do artigo 42-B do Estatuto da Cidade, pois descreve o novo perímetro urbano através de coordenadas geográficas e o representa em mapa. Os demais aspectos, entretanto, não foram abordados na lei ou em material complementar.

Destacamos, ainda, que o Estatuto da Cidade estabelece, como diretriz da política urbana, a gestão democrática por meio da participação popular na formulação, execução e acompanhamento de *planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano*. Assim, não só a elaboração de Planos Diretores e de leis relativas ao parcelamento, ocupação e utilização do solo urbano, como também à promoção de alterações nesses instrumentos, precisa contar com a participação efetiva da população em todas as fases. Para tanto, devem ser disponibilizados estudos técnicos e informações que possibilitem a compreensão e a avaliação dos impactos decorrentes das propostas. A elaboração do projeto especificado no artigo 42-B possibilitaria o conhecimento da abrangência das propostas.

Diante do exposto, conclui-se que a Lei Municipal nº 8.561/2019 não se encontra em conformidade com o Estatuto da Cidade, em especial com o artigo 42-B.

Cumpramos registrar que o documento denominado *Estudo de Viabilidade da Alteração do Perímetro Urbano para o Município de Divinópolis – MG*, anexado aos autos (fls.20/35), além de não abranger o conteúdo mínimo definido no artigo 42-B do Estatuto da Cidade, se refere a uma alteração menor, entre os pontos 17 e 18, situação diversa da estabelecida na Lei 8.561/2019, conforme indicado na Figura 03 do Anexo Ilustrativo.



DA POSSIBILIDADE DE REURB

A imagem aérea da área anexada ao perímetro urbano através da Lei 8.561/2019 indica a existência de grandes áreas não utilizadas e de algumas áreas parceladas e edificadas.

A princípio, acreditamos que seja possível a regularização das áreas parceladas sendo, entretanto, necessárias a realização de levantamentos físicos de cada área e a elaboração de estudos específicos para a definição das medidas a serem tomadas.

Destacamos que para a regularização dos parcelamentos implantados é necessária adequação da Lei 8.561/2019 ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade, uma vez que o Plano Diretor do Município também não contempla o conteúdo mínimo definido no artigo supramencionado.

Sendo essas as considerações ora cabíveis, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos.

Belo Horizonte, 10 de setembro de 2019.

Sílvia Couto Monteiro de Moura

Arquiteta e Urbanista

