



**ESTADO DO PIAUÍ  
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA**

**COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO, TRANSPORTE E  
ACESSIBILIDADE**

**Assunto:** Projeto de Lei Complementar nº 119/2020

**Autor:** Prefeito Municipal

**Ementa:** “ Altera a Lei que DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE TERESINA, DENOMINADO 'PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT', E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

**Relator (a):** Ver. Gustavo Gayoso

**Conclusão:** parecer favorável à tramitação, discussão e votação do presente projeto de lei

**PARECER**

Em observância às disposições regimentais, a Comissão de Planejamento Urbano, Transporte e Acessibilidade reuniu-se e apreciou o Projeto de Lei nº 119/2020 acima identificado.

Primeiramente, a matéria proposta foi remetida à Assessoria Jurídica Legislativa, a qual emitiu parecer técnico-jurídico, nos termos do art. 56 da norma regimental.

Ato contínuo, a matéria foi submetida à Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final que se pronunciou favoravelmente pela tramitação, discussão e votação da matéria proposta, uma vez que a proposição em análise está em consonância com o ordenamento jurídico pátrio.

O insigne Prefeito Municipal apresentou Projeto de Lei que “altera a Lei que DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE TERESINA, DENOMINADO 'PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT', E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A proposição legislativa se justifica na medida em que a pandemia acarretou maiores dificuldades para o desempenho de atividades de análises de novos empreendimentos, justificando se assim a alteração dos prazos administrativos, estando a justificativa anexada aos autos do processo.

É, em síntese, o relatório. Passamos a opinar.

No que tange aos aspectos legais, vale informar que o Direito Urbanístico passou a ocupar posição destacada após o advento da Constituição Federal de 1988, que, em seu art. 182, preconizou



## ESTADO DO PIAUÍ CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA

a fixação de diretrizes gerais, em nível nacional, para a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público Municipal.

Foi com fundamento no já citado art. 182 que sobreveio a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominado Estatuto da Cidade.

Nas palavras de Kiyoshi Harada, em sua obra Direito Urbanístico – Estatuto da Cidade e Plano Diretor Estratégico, publicado pela NDJ, diz que:

*“Esse estatuto veio para fazer atuar com maior intensidade o princípio da cidadania, que se constitui em um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito. Daí por que ele estabelece diretrizes gerais, enumera os instrumentos de política urbana, dispõe sobre o principal instrumento normativo executor dessa política e formula regras de gestão democrática da cidade, objetivando assegurar aos habitantes o direito às cidades sustentáveis. E para assegurar ao exercício desse direito público subjetivo, o próprio estatuto cuidou de definir o seu conteúdo como sendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”. (pág. XVII – prefácio)*

Estabeleceu os objetivos da política urbana a serem alcançados por meio de ordenação do uso e ocupação do solo urbano, de expansão do território urbano e da função social da propriedade, ficando evidente através de uma simples visualização desses objetivos e do conteúdo do direito às cidades sustentáveis, para concluir que a propriedade privada, de natureza individualizada, cedeu lugar à propriedade de finalidade social.

Mesmo assim, a superestimação do princípio da função social da propriedade, entretanto, não pode implicar anulação do direito de propriedade, nem imposição de restrições ao seu exercício além dos limites constitucionais.

O artigo 182 e o artigo 30 da Constituição Federal dispõem que compete ao município executar as políticas públicas de desenvolvimento urbano em seu território e a elaborar seu Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e estabelecer as normas de edificação, loteamento, zoneamento urbano e rural, observada, a função social da propriedade, devendo o plano diretor ser submetido à análise e aprovação pela Câmara Municipal, valendo conferir:

*“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o*



## ESTADO DO PIAUÍ CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA

*pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*“§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.”*

A Lei Federal 10.257/01, denominada “Estatuto da Cidade” estabelece as diretrizes gerais da política urbana, que devem ser observadas pelos municípios na confecção ou alteração de seus planos diretores. São as chamadas formalidades necessárias de tramitação.

O referido Estatuto destaca a função social da propriedade e da cidade, sua sustentabilidade, sua gestão democrática, dentre outros princípios, senão vejamos:

*“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:*

*I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;*

*II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;*

*III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;*

*IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;*

*VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:*

*a utilização inadequada dos imóveis urbanos;*

*a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;*

*o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;*

*IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;*



## ESTADO DO PIAUÍ CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA

*XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;*

*XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;*

O artigo 43 do Estatuto da Cidade estabelece o princípio da “Gestão Democrática da Cidade” para elaboração do Plano Diretor, valendo conferir:

*“Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:*

*I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;*

*II – debates, audiências e consultas públicas;*

*...*

*IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;*

*§ 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 produzido*

O art. 43 trata da Gestão Democrática da cidade, com matriz constitucional no art. 1º e no art. 29, XII, que proclama o Estado Democrático de Direito, com fundamento, dentre outros, na cidadania, e prescreve a “cooperação das associações representativas no planejamento municipal”, respectivamente.



## ESTADO DO PIAUÍ CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA

Ultrapassados os aspectos formais para a regular tramitação do projeto, passamos à análise dos dispositivos e do próprio conteúdo jurídico face às determinações constitucionais, do estatuto da cidade, da Lei Orgânica do Município e demais legislações correlatas.

Assim, verificamos apenas que está correta a competência municipal em razão da matéria para legislar, bem como, que está correta a iniciativa do Projeto de Lei Complementar, eis que a política de desenvolvimento urbano será executada através do Poder Executivo, devendo ser observada a maioria absoluta dos membros da Câmara, para aprovação do projeto, nos moldes da Lei Orgânica Municipal

No tocante ao mérito, cabe a esta Comissão, com esteio no art. 73, incisos I, II e III do parágrafo único, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Teresina – RICMT, tratar da seguinte matéria, conforme se depreende a seguir:

***Art. 73. Compete à Comissão de Planejamento Urbano, Transporte e Acessibilidade, opinar nas matérias referentes a quaisquer obras, empreendimentos e execução de serviços públicos locais, atividades produtivas em geral, oficiais ou particulares, e, ainda, sobre:***

***I - política de desenvolvimento municipal;***

***II - projetos atinentes à fiscalização de obras e serviços pelo Município, autarquias, entidades paraestatais e concessionárias de serviços públicos de âmbito municipal;***

***III - matérias relativas à urbanização da cidade, mercados, feiras, matadouros, açougues e as referentes à alienação de bens, aquisição de bens imóveis por doação, outorga e concessão de serviços públicos e uso de imóvel;***

***IV - projetos que disponham sobre denominação ou alteração de vias e logradouros públicos;***

***V - tratar de matéria inerente à habitação;***

***VI - manifestar-se em todos os projetos, programas e matérias que versem sobre habitação.***

***VII - matérias relacionadas com transportes no Município;***



**ESTADO DO PIAUÍ  
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA**

*Parágrafo único. A Comissão de que trata o caput deste artigo opinará, também, sobre matérias do Art. 70, § 3º, inciso III, sobre o plano de desenvolvimento do Município e suas alterações e as que tenham por objetivo:*

*I - assuntos atinentes a urbanismo e arquitetura, política, uso e ocupação do solo urbano, infraestrutura urbana e saneamento básico;*

*II - matérias relativas a direito urbanístico do território;*

*III - planos municipais de ordenação do território e da organização político-administrativa;*

*IV - desenvolvimento e integração de bairros e planos municipais de desenvolvimento econômico social;*

*V - assuntos referentes aos sistemas municipais rodoviários e de viação, bem como ao de transportes em geral;*

*VI - ordenação e exploração dos serviços de transportes e estacionamento;*

*VII - cadastro territorial do Município;*

*VIII - serviços públicos ou de utilidade pública, de autorização, permissão ou concessão municipal;*

*IX - colaboração com a Prefeitura na elaboração de Planejamento Urbano do Município, fiscalizando sua execução e examinando, a título informativo, os serviços públicos de concessão estadual ou federal que interessem ao Município.*

Dessa forma, entende-se que as disposições delineadas no texto proposto, indubitavelmente, merecem especial atenção desta edilidade, não havendo óbice a sua normal tramitação nesta augusta Casa Legislativa.

Isto posto, a Comissão de Planejamento Urbano, Transporte e Acessibilidade, aquiescendo com o voto de seu relator, manifesta-se **FAVORAVELMENTE** pela tramitação, discussão e votação do projeto de lei ora examinado.

É o parecer, salvo melhor juízo.



**ESTADO DO PIAUÍ**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA**

Sala de Reunião da Comissão de Planejamento Urbano, Transporte e Acessibilidade, em 15 de julho de 2020.

  
**Ver. GUSTAVO GAIOSO**

**Relator**

“Pelas conclusões” do Relator, nos termos do art. 61, §2º, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Teresina – RICMT.

**EDILBERTO BORGES DUDU**

**Ver. Membro**

  
**Ver. VALDEMIR VIRGINO**

**Membro**