



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**COMISSÃO CONJUNTA DE  
MEIO AMBIENTE, DEFESA DOS ANIMAIS E POLÍTICA URBANA;  
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E  
ORÇAMENTO E FINANÇAS PÚBLICAS**

**Parecer de 1º turno sobre Projeto de Lei nº 456/2022**

**RELATÓRIO:**

De autoria do Executivo, encaminhada através da mensagem nº 46, de 24/11/2022, o projeto de lei nº 456/2022, que "*dispõe sobre desafetação de trecho de via pública, autoriza a sua alienação na forma de permuta e dá outras providências*" foi publicado nesta Casa em 30/11/2022.

O projeto foi instruído com toda a legislação correlata (fls. 6 a 22).

O despacho de recebimento (fl. 23) informa que este projeto será apreciado em dois turnos, sujeitando-se ao quórum de 2/3 dos membros desta Câmara.

A Comissão de Legislação e Justiça apreciou a matéria aprovando parecer pela constitucionalidade, legalidade e regimentalidade do projeto no dia 13/12/2022.

O Vereador Gabriel solicitou apreciação conjunta pelas demais comissões sob análise neste parecer, tendo seu pleito sido deferido em 14/12/2022.

Portanto, o projeto de lei é submetido à consideração desta comissão conjunta, na qual fui designado relator, para análise dos seguintes pontos previstos no art. 52 do Regimento Interno desta Casa:

**- Meio Ambiente, Defesa dos Animais e Política Urbana:**

- e) política de desenvolvimento e planejamento urbano;
- f) parcelamento, ocupação e uso do solo urbano;

**- Administração Pública:**

- i) matéria referente ao patrimônio público e ao regime jurídico-administrativo dos bens públicos;

**- Orçamento e Finanças Públicas:**

- b) repercussão financeira das proposições;



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

c) compatibilidade das proposições com o plano diretor, o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual;

## FUNDAMENTAÇÃO

Em suma, o projeto visa autorizar a desafetação de trecho de via pública da Rua Gandu, localizado entre os quarteirões 90 e 93 do Bairro Jardim Atlântico.

Como disposto na justificativa:

*“A regularização urbanística, por meio de permuta entre o Município e o particular, visa **solucionar situação fática** que vem se arrastando há muitos anos. Vale ressaltar que a área que deveria ser ocupada por via pública é maior que aquela onde a Rua Gandu foi implantada, e, por essa razão, o projeto de lei prevê torna [devolução] para o Município, não havendo prejuízos ao erário.*

*As áreas de que trata este projeto de lei estão avaliadas em R\$1.973.055,00 (um milhão, novecentos e setenta e três mil e cinquenta e cinco reais) e R\$1.701.450,00 (um milhão, setecentos e um mil e quatrocentos e cinquenta reais), respectivamente, conforme laudo anexo, devendo ser os valores atualizados quando da efetivação da alienação”.*

## **1 - MEIO AMBIENTE, DEFESA DOS ANIMAIS E POLÍTICA URBANA**

### **1.1 - Política de desenvolvimento e planejamento urbano**

A política de desenvolvimento urbano tem dois objetivos constitucionais essenciais: a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, na forma que dispuser o Plano Diretor, e a garantia do bem-estar de seus habitantes (CF, art. 182, caput).

Ambos os objetivos guardam íntima relação com a concretização dos direitos sociais enunciados no art. 6º da Constituição da República, em especial com os direitos sociais ao trabalho, à moradia, ao transporte e ao lazer.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

A menção à garantia do bem-estar dos habitantes da cidade remete, ainda, ao caput do art. 225 da Constituição, que enuncia o direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

A conjugação entre os arts. 182 e 225 da Constituição da República permite afirmar que o modelo de desenvolvimento a ser promovido pela Política Urbana Brasileira é o do desenvolvimento urbano sustentável, pautado pelo equilíbrio entre crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental e pela solidariedade inter-geracional. Esta opção constitucional implícita pelo modelo de desenvolvimento urbano sustentável é confirmada pela enunciação explícita da garantia do direito às cidades sustentáveis como diretriz geral da política urbana brasileira feita pelo art. 2º, inciso I, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Sendo assim, o projeto de lei impõe a correção de uma situação fática que se alastra por anos e não se opõe ao princípio das funções sociais da cidade.

Portanto, em consonância com a política de desenvolvimento e planejamento urbano.

## **1.2 - Parcelamento, ocupação e uso do solo urbano**

O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios são obrigações que recaem sobre proprietários de imóveis urbanos não edificados, não utilizados ou subutilizados, com previsão constitucional no art. 182, § 4º, e fundamento no princípio da função social da propriedade. Integram uma tríade de instrumentos de aplicação sucessiva, cujas etapas seguintes são a aplicação do IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

A competência para promover as notificações para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios é do Poder Executivo Municipal com base em previsão no Plano Diretor e em lei municipal específica, que delimitarão as circunstâncias e a abrangência da aplicação desse instrumento urbanístico. Embora a Constituição Federal anuncie o instrumento como uma faculdade do Poder



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FI.
9	39

Público, deve-se interpretar o dispositivo à luz dos princípios da ordem urbanística e da administração pública, o que coloca tal poder na condição de um poder-dever de agir diante do descumprimento da função social da propriedade urbana nos casos delimitados pela lei municipal.

O parcelamento, uso e ocupação do solo, comumente denominado zoneamento, trata das regras para a construção, utilização e ocupação dos lotes na cidade.

O projeto de lei em análise está em consonância com a Lei nº 6.766/1979 (dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências) ao passo que realiza a permuta entre particular e o poder público para regularizar trecho de rua não implantado que já integra construção particular. Em contrapartida, o particular sedeu trecho de terreno que hoje é via de circulação pública e irá indenizar o poder público visto que deverá haver torna de valores, pois o terreno antigamente público é maior.

## **2 ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

### **Matéria referente ao patrimônio público e ao regime jurídico-administrativo dos bens públicos**

De acordo com o Código Civil (artigo 98), bens públicos são aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, quais sejam: União, Estados, DF, Municípios, Autarquias e Fundações Públicas. Possuem como características (regime jurídico) a alienabilidade condicionada, impenhorabilidade, imprescritibilidade e a não-onerabilidade.

De acordo com o Código Civil (art. 99), bens de uso comum do povo (como no caso em concreto) são bens do Estado, mas destinados ao uso da população. Ex.: praias, ruas, praças etc. As regras para o uso desses bens será determinada na legislação de cada um dos entes proprietários.

Com exceção dos bens dominicais, todos os demais bens públicos são incorporados ao patrimônio público para uma destinação. Essa destinação especial



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

é chamada de afetação. A retirada dessa destinação, com a inclusão do bem dentre os chamados dominicais, corresponde à desafetação.

A desafetação pode ser formal ou tácita. Desafetação tácita se dá através de um de um fato natural ou de um fato administrativo, como, por exemplo, o abandono de um prédio. Já a desafetação formal consiste na declaração, feita pelo Poder Público, de que o bem não tem destinação pública. Pode ser feita através de procedimento administrativo ou pelo Legislativo, sendo muito comum.

A desafetação é que permite a alienação de bens públicos. Uma desapropriação somente é possível se ao bem for feita uma destinação, uma afetação pública que justifique essa intervenção estatal – supremacia do interesse público. Se ao terreno não for dada essa destinação caberá, inclusive, a retrocessão (compra de volta pelo particular).

Em regra, os bens públicos são inalienáveis. O regime jurídico dos bens públicos abrange quatro características principais:

1) Alienabilidade condicionada – os bens públicos para serem alienados devem preencher os seguintes requisitos determinados em lei:

- Prova da desafetação do bem;
- Autorização legislativa específica, em se tratando de bens imóveis, e procedimento administrativo, quando se tratar de bens móveis;
- Avaliação prévia feita pela Administração Pública;
- Procedimento licitatório (não aplicável ao caso em concreto por se tratar de uma permuta com torna). Para os bens imóveis, o procedimento a ser adotado é a concorrência; para os móveis, o leilão.

Apesar de não ser o caso, vale destacar que a Administração Pública pode, em vez de alienar, atribuir aos particulares o uso do bem público, sua gestão. Os instrumentos normais são autorização de uso, permissão de uso, concessão de uso, concessão de direito real de uso e cessão de uso.

As demais características são a impenhorabilidade, imprescritibilidade e não-onerabilidade.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Portanto, este projeto de lei, acompanhando da avaliação do terreno (a ser atualizada no pagamento), visa cumprir normativa para regularizar pendência real que permanece por muitos anos.

## **3 ORÇAMENTO E FINANÇAS PÚBLICAS**

### **3.1 - Repercussão financeira das proposições**

A atualização dos valores de avaliação para as áreas mencionadas foi realizada por auditor técnico de tributos municipais, para fins de permuta, conforme prevê este Projeto de Lei que "dispõe sobre desafetação de trecho de via pública, autoriza a sua alienação na forma de permuta e dá outras providências".

A avaliação concluiu pela manutenção dos valores de avaliação em R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por m<sup>2</sup> para os imóveis de referência localizados no Bairro Jardim Atlântico, descritos no arts. 1º e 2º do referido Projeto de Lei, com a manutenção dos valores de avaliação globais em R\$ 1.973.055,00 (um milhão, novecentos e setenta e três mil e cinquenta e cinco reais) para a área descrita no art. 1º e R\$ 1.701.450,00 (um milhão, setecentos e um mil, quatrocentos e cinquenta reais) para a área descrita no art. 2º do referido documento.

Considerou que os valores de referência de m<sup>2</sup> de terreno para fins de ITBI praticados para a zona homogênea PAM117, bem como para as demais regiões da cidade não são atualizados desde 2017, em função da relativa estabilidade de preços praticados para os terrenos no Município.

Considerou também que a avaliação específica efetuada à época considerou as particularidades dos referidos imóveis e não houve atualização cadastral que justifique uma revisão dos valores desde então.

Portanto, para os fins de permuta entre o Município de Belo Horizonte e o Pampulha late Clube - PIC, conforme Projeto de Lei em análise, conclui-se que esta concretização será benéfica ao Município ao passo que regulariza situação fática que se arrasta por muitos anos e concluirá com torna ao município.



## **3.2 - Compatibilidade das proposições com o plano diretor, o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual**

### **Plano Diretor - Lei 11.181/2019**

Elaborado com a participação da sociedade, o Plano Diretor é um pacto social que define os instrumentos de planejamento urbano para reorganizar os espaços da cidade e garantir a melhoria da qualidade de vida da população.

Pode-se dizer, então, que o Plano Diretor funciona como uma espécie de conjunto de diretrizes que irão regular o crescimento e desenvolvimento de uma cidade a partir, por exemplo, do zoneamento e parcelamento do solo, além de uma série de regulamentações relativas à infraestrutura urbana.

Deve ainda estar voltado ao desenvolvimento do Município, com a ordenação do uso e ocupação do solo, seu parcelamento, o disciplinamento das edificações, bem como as medidas de atendimento das necessidades de educação, saúde e higiene, habitação e transporte, principalmente para a população de baixa renda. O Plano Diretor deve ser revisto de 10 em 10 anos

Observando-se as peculiaridades, políticas, tipos de zoneamento, temos que o Projeto de lei em comento observa as diretrizes constantes em nosso Plano Diretor (Lei nº 11.181/2019).

### **Plano Plurianual – PPAG 2022/2025 – Lei nº 11.337/2021**

Previsto na Constituição Federal, o Plano Plurianual (PPA) deve ser elaborado a cada quatro anos por todas as entidades da federação, Governo Federal, Estados e Municípios. Trate-se de um plano que contem as diretrizes, objetivos e metas de médio prazo da administração pública.

Ele define as diretrizes, os objetivos e as metas da administração pública, contemplando as despesas de capital (como, por exemplo, os investimentos) e outras delas decorrentes, além daquelas relativas aos programas de duração continuada. O PPA é estabelecido por lei, com vigência de quatro anos.



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

O PPA tem como princípios básicos: Identificação dos órgãos gestores dos programas e órgãos responsáveis pelas ações governamentais; Organização dos propósitos da administração pública em programas; Integração com o orçamento; Transparência.

Assim sendo, o projeto de lei visa regularizar situação de permuta de terreno ocorrida muitos anos atrás entre o Município e particular.

Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO 2023 – Lei nº 11.409/2022

Orçamento Anual – PLOA 2023 e – Lei nº

A Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) é elaborada anualmente e tem como objetivo apontar as metas e prioridades do governo para o próximo ano. Ela orienta a elaboração da Lei Orçamentária Anual, baseando-se no que foi estabelecido pelo Plano Plurianual.

Para isso, fixa o montante de recursos que o governo pretende economizar; traça regras, vedações e limites para as despesas dos Poderes; autoriza o aumento das despesas com pessoal; regulamenta as transferências a entes públicos e privados; disciplina o equilíbrio entre as receitas e as despesas; indica prioridades para os financiamentos pelos bancos públicos.

Já o orçamento anual, definido pela Lei Orçamentária Anual - LOA, estabelece os Orçamentos do Município, por intermédio dos quais são estimadas as receitas e fixadas as despesas do governo.

É um planejamento que indica quanto e onde gastar o dinheiro público no período de um ano, com base no valor total arrecadado pelos impostos.

Vistas estas explicações e como já mencionado que o projeto visa regularizar situação fática, não ensejando nenhum gasto, e sim, uma receita que será revertida em benefício da população.

Portanto o projeto está dentro do previsto nas leis orçamentárias e não vislumbro o descumprimento de nenhuma outra normativa.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

**CONCLUSÃO:**

Por todo o exposto, concluo este parecer pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 456/2022.

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2022.

WANDERLEY DE  
ARAUJO PORTO  
FILHO:05239801673

Assinado de forma digital por  
WANDERLEY DE ARAUJO PORTO  
FILHO:05239801673  
Dados: 2022.12.19 10:28:22 -03'00'

Vereador Wanderley Porto

PATRIOTA

Aprovado o parecer da relatora ou relator
Plenário <u>Camil Caram</u>
Em <u>19/12/2022</u>

Presidência da reunião



[INÍCIO](#)   [TERMOS DE USO](#)   [F.A.Q.](#)

## RELATÓRIO

▼ RELATÓRIO 1 - Arquivo de assinatura aprovado, em conformidade com MP 2.200-2/2001

**Data de verificação** 19/12/2022 10:32:50 BRT  
**Versão do software** 2.10

▼ Informações do arquivo

**Nome do arquivo** Parecer de 1º turno sobre Projeto de Lei nº 456-2022.pdf  
**Resumo SHA256 do arquivo** 810324388b208895726defc260c8b96d1d8912a47f7e1aa32679581bf6c6a596  
**Tipo do arquivo** PDF  
**Quantidade de assinaturas** 1

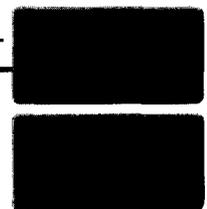
▼ Assinatura por CN=WANDERLEY DE ARAUJO PORTO  
FILHO:\*\*\*398016\*\*, OU=Certificado PF A3, OU=Presencial,  
OU=22882751000111, OU=AC SOLUTI Multipla v5, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

**Tipo de assinatura** Destacada  
**Status da assinatura** Aprovado  
**Caminho de certificação** Aprovado  
**Estrutura da assinatura** Conformidade com o padrão (ISO 32000).  
**Cifra assimétrica** Aprovada  
**Resumo criptográfico** Correto  
**Data da assinatura** December 19, 2022 at 10:28:22 AM BRT

▶ Informações do assinante

▶ Caminho de certificação



Modo escuro



# CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DIRLES (1)	Fl. 46
---------------	-----------

PL Nº 456 / 22

**CONCLUSO** para discussão e votação em **1º turno**.

Em: 19 / 12 / 22

(A037)  
Divisão de Apoio Técnico-Operacional - Divato

Avulsos distribuídos em: <u>19 / 12 / 22</u> <u>(A037)</u> Divato
--