

**PARECER JURÍDICO N. 300/2024**

Projeto de Lei n. 675/2024

Proponente: Poder Executivo Municipal.

O Projeto de Lei n. 675/2024, de iniciativa do Poder Executivo dispõe sobre a transferência do direito de construir e outorga onerosa do direito de construir no Município de São Bento do Sul.

De acordo com o autor, o PLE ao regulamentar a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Transferência do Direito de Construir (TDC), vem ao encontro de uma gestão equilibrada do espaço urbano, proporcionando o desenvolvimento ordenado do Município, permitindo que o desenvolvimento urbano atenda as necessidades contemporâneas sem o comprometimento do futuro. Ao final, destaca que a minuta da proposição foi avaliada pelo CONCIDADE e foi adaptada às sugestões apontadas pelo respectivo conselho.

É o relato.

Pois bem,

De início, esclarece que o presente parecer se limitará ao exame da matéria estritamente jurídica, com base nos documentos juntados, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto a demais questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração, bem como em questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação, cuja análise é de exclusiva responsabilidade dos setores e comissões competentes¹.

No plano da competência legislativa, a proposição não contém vício, pois trata de assunto de interesse do Município, em conformidade com a autonomia que a forma federativa lhe garante, nos termos do inciso I do art. 30 da Constituição Federal e da Lei Orgânica Municipal.

Quanto ao mérito da proposição, O Estatuto da Cidade, em seus arts. 4º e 35, regula a transferência do direito de construir, e assim dispõe:

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística

¹ **Recomendação da Consultoria-Geral da União.** Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07: “O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto”.



dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Quanto a outorga onerosa do direito de construir, prevista nos arts. 4º e 28 a 31 do Estatuto da Cidade, autoriza a utilização de índices construtivos acima do coeficiente básico, mediante contrapartida financeira ou de outra natureza. Vejamos:

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.



Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Ainda, de acordo com o comando legal supracitado, ambos os instrumentos devem estar vinculados ao Plano Diretor.

Desse modo, a proposta legislativa em questão que dispõe sobre a transferência do direito de construir e outorga onerosa do direito de construir no município é juridicamente viável, e atende os requisitos de: i) alinhamento às diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Municipal, ii) garantia de transparência, controle social e aplicação dos recursos arrecadados em finalidades públicas, iii) observância dos princípios constitucionais e urbanísticos, com foco na função social da propriedade e no desenvolvimento urbano sustentável.

Assim, entende esta Assessoria Jurídica que Projeto de Lei se encontra revestido de legalidade e constitucionalidade material e formal, reservando-se ao Plenário a análise do mérito do Projeto, quanto à sua conveniência, oportunidade e interesse público

São Bento do Sul, 29 de novembro de 2024.

TIAGO
MARTINHUK:00872618986

Assinado de forma digital por
TIAGO MARTINHUK:00872618986
Dados: 2024.11.29 17:23:18 -03'00'

Tiago Martinhuk
Assessor Jurídico
OAB/SC n. 59.807