



Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

PROCESSO PROTOCOLADO SOB O Nº. 283/2025

INTERESSADO: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

ASSUNTO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 001/2025

PARECER JURÍDICO nº 043/2025

EMENTA: "DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE/ES E INSTITUI O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDUR - E O FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (FMDUS) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

Relatório:

Vem ao exame dessa Assessoria Jurídica, a preposição do Poder Executivo Municipal, o Projeto de Lei Complementar nº 001/2025, que "DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE/ES E INSTITUI O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDUR - E O FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (FMDUS) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Instruem o processo os seguintes documentos:

- a) OF/PMMF/GP/Nº210/2025
- b) Mensagem nº 005/2025 do Projeto de Lei Complementar nº 001/2025;
- c) Projeto de Lei Complementar nº 001/2025.

Em síntese, o Prefeito Municipal GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR, pretende com o presente projeto de Lei Complementar, "DISPOR SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE/ES E INSTITUIR O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDUR - E O FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (FMDUS) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

É o sucinto relatório.

Fundamentação:

Sabe-se que o Parecer Jurídico em Processos Administrativos cumpre apenas a função de análise sobre a legalidade do procedimento, bem como os pressupostos formais da matéria jurídica em questão, nos termos de sua competência legal, tendo como base apenas os documentos já anexados, razão pela qual não se incursiona em discussões de ordem técnica, bem como em questões que envolvam juízo de mérito sobre o projeto de lei em questão trazido à apreciação, cuja análise é de exclusiva responsabilidade dos setores competentes e da decisão soberana dos nobres Vereadores.

Quanto ao aspecto formal, não há nada que impeça a tramitação do presente projeto de lei, eis que utiliza a via correta para apreciação da matéria e preenche os requisitos estabelecidos nos artigos 190, alínea "b", 202 e 2024 alínea "a" do Regimento Interno desta Casa de Leis, senão, vejamos:





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

Art. 190 Proposição é toda matéria sujeita a deliberação do Plenário.

§ 1º As proposições consistem em:

b) Projetos de Lei;

Art. 202 São requisitos indispensáveis dos Projetos:

I - ementa de seu objetivo;

II - divisão em artigos numerados, claros e concisos;

III - menção da revogação da Lei com citação de número e data ou artigo de Lei quando for o caso, e das disposições em contrário;

IV - assinatura do autor;

V - justificativa, com exposição circunstanciada, dos motivos do mérito que fundamentam a medida da proposta.

No tocante a competência, a proposição em análise é de competência do Município, pois compete a este legislar sobre assuntos de interesse local, conforme dispõe o artigo 27, inciso XI da Lei Orgânica do Município de Muniz Freire.

Conforme exposto nobres Edis, o presente projeto tem por finalidade "DISPOR SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE MUNIZ FREIRE/ES E INSTITUIR O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COMDUR - E O FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (FMDUS) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Outrossim, vale destacar, conforme se observa no presente projeto de lei, que existe requerimento expresso e fundamentado do Prefeito Municipal GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR na Mensagem do Projeto de Lei Complementar nº 001/2025, vejamos:

"EXCELENTÍSSIMO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE SENHOR EDIMAR PEREIRA CHAVES

Estamos submetendo à apreciação desta augusta Casa de Leis o incluso Projeto de Lei nº 005/2025 que "Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Muniz Freire/ES e institui o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR - e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (FMDUS) e dá outras providências".

O Projeto de Lei em comento revisa o atual Plano Diretor Participativo, aprovado por meio da Lei nº 2006/2008, de 26 de novembro de 2008.

A revisão do Plano Diretor de Muniz Freire se insere no contexto de licenciamento ambiental das Linhas de Transmissão 500 kV Terminal Rio - Lagos - Campos 2 - Mutum e Subestações Associadas, ambas em processo de licenciamento ambiental pela Neoenergia e, conforme explicitado na Licença de Instalação (LI) Nº 1419/2021 e está atualmente em fase de implantação. Considerando o estabelecido pela Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, o Plano Básico Ambiental (PBA) incluiu, dentre as medidas de compensação, o Programa de Apoio à Elaboração/Revisão do Planos Diretores dos municípios impactados pelo empreendimento. Para tanto, a Neoenergia contratou a empresa de consultoria técnica Arcadis para prestar o apoio técnico necessário no que diz respeito à revisão ou





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

elaboração de Planos Diretores Participativos de 11 municípios inseridos em meio aos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e Espírito Santo.

Vale dizer que o processo de revisão materializado neste Projeto de Lei apresenta-se como oportuno, considerando que o Plano Diretor de Muniz Freire está vigente há mais de 10 anos, contrariando o prazo máximo de revisão estabelecida no art. 39, §3º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Do Processo Participativo

Como é sabido, os Planos Diretores Municipais devem ser elaborados tendo por base um processo que garanta a oportunidade de participação efetiva da população local. Tendo isso em vista e considerando que não há definição no Estatuto da Cidade quanto à totalidade dos procedimentos para desenvolver tal processo, o Projeto de Lei ora em comento foi elaborado tendo por base as Resoluções do Ministério das Cidades – especialmente as Resoluções nº 34 e 25 – e as orientações definidas pelo Ministério Público, Defensorias Públicas e órgãos estaduais competentes.

Após a análise de diversos documentos dos órgãos mencionados, foram identificadas 09 estratégias principais que, quando executadas de forma adequada e conjunta, resultam em um processo efetivamente participativo. Estas estratégias foram minuciosamente elaboradas ao longo do ano de 2024 no Município de Muniz Freire, em consonância com o calendário municipal, que incluiu um período eleitoral, fator considerado no planejamento e na execução do cronograma das atividades.

Vale ressaltar que as consultas foram realizadas em diversas localidades do território, abrangendo tanto áreas rurais quanto urbanas.

Do conteúdo do Projeto de Lei: estrutura

O Plano Diretor é uma legislação cujo escopo normativo é abrangente, de forma a contemplar diferentes temas relevantes ao planejamento e ao ordenamento territorial. Por isso, muitos Planos Diretores são dotados de anexos, nos quais estão dispostas informações importantes que não estão inseridas no texto normativo. Os anexos cumprem, neste sentido, a função de garantir maior fluidez ao texto normativo e facilitar a consulta pela população.

Contudo, em geral, são resultantes dessa divisão (i) uma maior atenção e divulgação do texto normativo associado ao (ii) esquecimento dos anexos, que passam a ser tratados como meros complementos ao texto. Tendo isso em vista, foram reduzidos os anexos deste Projeto de Lei, os quais se restringem ao conteúdo cuja introdução no texto normativo não seria possível – é o caso dos mapas – ou tornariam a leitura pouco fluida – é o caso das descrições perimétricas.

Neste sentido, o presente projeto de lei é composto dos seguintes elementos:

- Texto normativo, no qual estão as disposições legais;
- Mapas, no qual estão representadas o macrozoneamento, zoneamento urbano e rurais, perímetros urbanos e demais informações importantes ao planejamento municipal;
- Anexos, no qual constam as descrições perimétricas dos perímetros urbanos e demais informações importantes ao planejamento municipal.





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

O texto normativo está dividido em títulos que, por sua vez, estão subdivididos em capítulos e seções, de maneira a organizar a apresentação das disposições legais, conforme segue:

- Título I: Da abrangência, princípios, objetivos e diretrizes;
- Título II: Da gestão democrática e sistema de planejamento municipal participativo
- Título III: Do ordenamento territorial
- Título IV: Da agenda ambiental, resiliência e justiça climática;
- Título V: Das políticas setoriais
- Título VI: Das disposições finais e transitórias

Do conteúdo do Projeto de Lei: principais pontos normativos

1. Definição do perímetro urbano

Este Projeto de Lei delimita o perímetro urbano do município de Muniz Freire, em observância aos procedimentos estabelecidos pelo artigo 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade. Entende-se que tal definição é de grande importância para a viabilização do planejamento e gestão territorial, visto que o perímetro urbano determina a área de incidência

de certas obrigações e regramentos tanto para o Poder Público quanto para os municípios.

Para o Poder Público, a definição é fundamental para dimensionar a abrangência territorial das suas obrigações específicas às áreas urbanas, bem como para delimitar as áreas de fiscalização e de cobrança de tributos urbanos. Já para os municípios, a definição certifica a necessidade de observância das disposições de uso e ocupação do solo e zoneamento, além da obrigatoriedade de pagamento de tributos urbanos, como IPTU.

As áreas urbanas do município de Muniz Freire são compostas por:

- pela sede municipal;
- pelo Núcleo de Ocupação Urbana de Assunção;
- pelo Núcleo de Ocupação Urbana do Distrito de Alto do Norte;
- pelo Núcleo de Ocupação Urbana do Distrito de Piaçu;
- pelo Núcleo de Ocupação Urbana do Distrito de Menino Jesus;
- pelo Núcleo de Ocupação Urbana do Distrito de São Pedro;
- pelo Núcleo de Ocupação Urbana do Distrito de Itaici;
- pelo Núcleo de Ocupação Urbana do Distrito de Vieira Machado

2. Macrozonas e Zonas de Uso

Como estratégia de ordenamento territorial, foi adotada a divisão do território municipal em Macrozonas Rural e Urbana, cada qual subdividida em diferentes zonas:

Zonas da Macrozona Rural:

- Zona Rural de Desenvolvimento Agrário (ZRDA);
- Zona Rural de Produção Sustentável (ZRPS);
- Zona Rural de Proteção Ambiental (ZRPA);
- Zona Rural do Mosaico de Unidades de Conservação (ZRUC);
- Zona Rural de Proteção Hídrica (ZRPB);
- Zona Rural Produção Sustentável e Desenvolvimento Turístico (ZRPT);

Zonas da Macrozona Urbana:

- Zona Mista, subdividida em:
 - Zona Mista I (ZM-1);
 - Zona Mista II – Risco de Deslizamento (ZM-II);
 - Zona Mista III – Risco de Alagamento (ZM-III);





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

- Zona Mista IV (ZM-IV);
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), subdividida em:
 - Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS-I);
 - Zona Especial de Interesse Social II – Risco de Deslizamento (ZEIS-II);
 - Zona Especial de Interesse Social III – Risco de Alagamento (ZEIS-III);
 - Zona Especial de Interesse Social IV - Vazia (ZEIS-IV);
- Zona Industrial (ZI);
- Zona Especial de Ocupação Moderada (ZOM), subdividida em:
 - ZOM I - Zona de Ocupação Moderada;
 - ZOM II - Zona de Ocupação Moderada com alta suscetibilidade de alagamento;
- Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM);
- Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC);
- Zona Especial de Resiliência Verde e Azul (ZRVA)

Para cada uma das zonas, o Plano Diretor Participativo estabelece definições e características específicas. Vale ressaltar que para as zonas urbanas, foram definidos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como a possibilidade de incidência da disciplina de instrumentos urbanísticos específicos. Já para as zonas rurais, a lei definiu suas características, diretrizes e usos compatíveis.

3. Disciplina dos Instrumentos Urbanísticos

Considerando a dinâmica territorial municipal, este Projeto de Lei disciplina e determina as áreas de aplicação de certos instrumentos urbanísticos. Tal disciplina visa garantir que os princípios, objetivos e diretrizes do Plano Diretor sejam concretizados, mediante a sua aplicação sistemática e regulamentada. Visa, também, responder a exigência do art. 42 do Estatuto da Cidade, cc art. 4º da Resolução nº 34/2005 do Ministério das Cidades, na qual é reiterada a importância da delimitação das áreas de incidência dos instrumentos do art. 42, no caso de o Plano Diretor determinar a sua aplicação no município.

No caso do Município de Muniz Freire, foram determinados os seguintes instrumentos urbanísticos:

- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), como estratégia de mitigação dos impactos negativos de empreendimentos que causam incômodos à população e ao meio ambiente;
- Direito de Preempção, como estratégia de aquisição de terra para projetos de interesse público coletivo e/ou projetos de interesse social;
- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), estratégia para garantir que terrenos ou imóveis urbanos sejam utilizados de maneira eficiente, respeitando critérios de sustentabilidade e assegurando que cumpram sua função social;
- Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo (IPTUp), estratégia de promover a utilização racional do solo urbano, aplicando alíquotas mais altas para imóveis subutilizados ou ociosos, incentivando seu uso eficiente;
- Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública, estratégia que viabiliza a aquisição de imóveis para fins de interesse público, utilizando títulos como forma de pagamento;
- Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana regressivo (IPTUr), estratégia tributária que aplica alíquotas menores para imóveis e





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

terrenos ocupados, incentivando a redução de vazios urbanos e o uso mais eficiente do espaço urbano;

- *Transferência do Direito de Construir (TDC), estratégia que permite a redistribuição de potencial construtivo entre diferentes áreas da cidade, promovendo o desenvolvimento em locais mais adequados e evitando impactos negativos em áreas sensíveis;*
- *Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), estratégia que possibilita ao município captar recursos financeiros em contrapartida à autorização para construir acima dos índices urbanísticos básicos, destinando esses valores para melhorias urbanas;*
- *Outorga Onerosa da Alteração de Uso (OOAU), estratégia que permite ao município captar parte da valorização gerada por mudanças no uso de imóveis, canalizando esses recursos para investimentos urbanos e sociais;*
- *Regularização Fundiária e Urbanística, estratégia que promove a inclusão social e o ordenamento territorial, viabilizando a regularização de áreas ocupadas informalmente e garantindo condições dignas de moradia e infraestrutura.*

Vale dizer que, apesar do Estatuto da Cidade elencar uma série de instrumentos no seu art. 4º e a escolha pelos instrumentos acima se deu por meio de critérios técnicos e da análise das condições institucionais e administrativas do Município. Neste sentido, entende-se que, caso o município avalie a necessidade da aplicação de um instrumento não regulamentado neste Plano Diretor durante os próximos 10 (dez) anos, deverão ser delimitadas as áreas de incidência em consonância à política urbana e ordenação territorial estabelecida neste Plano Diretor e ser aprovada legislação municipal específica regulamentadora, em observância aos procedimentos estabelecidos neste projeto de lei.

4. Definição das Políticas Setoriais

Em vista da importância das Políticas Setoriais como integrante do planejamento urbano e territorial municipal, foram estabelecidas diretrizes para os seguintes setores, todos em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU:

- *Desenvolvimento Econômico Sustentável;*
- *Desenvolvimento do Turismo Ecológico;*
- *Política de Segurança Alimentar e Desenvolvimento Rural Sustentável;*
- *Habitação;*
- *Infraestruturas e Serviços Públicos;*
- *Infraestruturas Básicas;*
- *Equipamentos Públicos e Comunitários;*
- *Mobilidade Urbana e Transporte Público;*
- *Administração Pública e Gestão Pública.*

Em suma, são estes os principais pontos normativos que embasam o Plano Diretor Participativo, a ser apresentado, debatido e aprovado na forma de lei complementar.

Fazemos constar abaixo o Sumário com os principais temas do Projeto, o qual tem por objetivo auxiliar os nobres edis na apreciação do mesmo.

Esperamos contar com o apoio dos nobres edis para aprovação do presente Projeto."





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

DA ANÁLISE INICIAL

1. Objetivo do Projeto de Lei:

O projeto visa instituir o Plano Diretor Participativo, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDUR) e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (FMDUS). Esses elementos são fundamentais para garantir um desenvolvimento urbano mais organizado e sustentável.

2. Revisão do Plano Diretor:

A proposta revisa o Plano Diretor atual, que está em vigor há mais de 10 anos, o que é uma exigência legal segundo o Estatuto da Cidade. Essa revisão é não apenas necessária, mas também uma obrigação legal.

3. Contexto do Licenciamento Ambiental:

A menção às Linhas de Transmissão 500 kV e o envolvimento da Neoenergia reforçam a relevância do projeto, especialmente em um cenário de impacto ambiental e social. O apoio técnico da consultoria Arcadis pode trazer especialização e credibilidade ao processo de revisão.

4. Participação e Sustentabilidade:

- O caráter participativo do processo é um ponto positivo, pois permite a inclusão da comunidade nas decisões sobre o planejamento urbano, fundamental para garantir que as políticas atendam às reais necessidades dos habitantes.

ANÁLISE DO PROCESSO PARTICIPATIVO

1. Fundamentação Legal:

A menção às Resoluções do Ministério das Cidades e às orientações de órgãos competentes demonstra um compromisso com as diretrizes estabelecidas para a elaboração de Planos Diretores. Isso confere legitimidade ao processo participativo, alinhando-se às melhores práticas reconhecidas.

2. Estratégias de Participação:

A identificação de 09 estratégias principais para a participação efetiva da população é um ponto positivo. É importante que essas estratégias sejam explicitadas no projeto para que a transparência e o engajamento sejam ainda maiores.

3. Abrangência das Consultas:

A realização de consultas em diversas localidades, tanto em áreas rurais quanto urbanas, indica uma preocupação em garantir que todas as vozes da comunidade sejam ouvidas. Isso é fundamental para um planejamento que reflita as realidades diversas do município.





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

4. Considerações sobre o Período Eleitoral:

Reconhecer e planejar as atividades de participação em consonância com o calendário eleitoral demonstra atenção às particularidades do contexto local, o que pode contribuir para uma maior adesão da população.

Estrutura do Projeto de Lei

A estrutura do Projeto de Lei, conforme descrito, reflete um planejamento bem organizado e orientado para a clareza e acessibilidade das informações. A divisão do conteúdo em diferentes títulos permite uma compreensão mais fácil das disposições legais. Vamos analisar cada elemento da estrutura:

1. Texto Normativo:

Este é o cerne do Projeto de Lei, onde estão dispostas as regras e diretrizes que regularão o desenvolvimento urbano e o ordenamento territorial. A clareza e a fluidez são essenciais para garantir que todos, incluindo a população e os administradores, compreendam as disposições legais.

2. Mapas:

A inclusão de mapas, como o macrozoneamento e os perímetros urbanos, é crucial, pois visualmente representa as diretrizes do planejamento, facilitando a compreensão do território e suas divisões. Mapas são ferramentas valiosas para a comunicação de planos complexos.

3. Anexos:

Os anexos, embora reduzidos, contêm informações complementares essenciais, como as descrições perimétricas. Essa segmentação ajuda a manter o texto central mais leve e acessível, ao mesmo tempo que fornece dados detalhados quando necessário.

Títulos e Conteúdos Principais

- **Título I: Da abrangência, princípios, objetivos e diretrizes:**

Esta seção estabelece as bases do Plano Diretor, definindo claramente seu alcance e suas intenções fundamentais, o que é crucial para guiar todas as ações subsequentes.

- **Título II: Da gestão democrática e sistema de planejamento municipal participativo:**

Refere-se à importância da participação da população na elaboração e implementação das políticas, alinhando-se ao conceito de gestão democrática.

- **Título III: Do ordenamento territorial:**

Trata das normas que irão guiar o uso e o desenvolvimento do espaço urbano e rural, promovendo uma ocupação ordenada e sustentável do território.





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

- **Título IV: Da agenda ambiental, resiliência e justiça climática:**

Aborda questões ambientais e de sustentabilidade, refletindo uma preocupação com o futuro do município em termos de adaptação às mudanças climáticas e promoção da justiça social.

- **Título V: Das políticas setoriais:**

Aqui são discutidas as políticas relativas a setores específicos, como habitação, transporte, saúde e educação, que asseguram uma abordagem holística no planejamento urbano.

- **Título VI: Das disposições finais e transitórias:**

Este título trata de questões relacionadas à implementação e transição para o novo plano, assegurando que haja clareza sobre como as disposições passarão a valer.

Definição do Perímetro Urbano

A definição do perímetro urbano no município de Muniz Freire é uma etapa crucial para o planejamento e a gestão territorial, conforme estabelecido no Projeto de Lei. Vamos analisar os principais pontos abordados:

1. Base Legal:

O projeto respeita os procedimentos do artigo 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001, conhecido como Estatuto da Cidade, que orienta a delimitação do perímetro urbano. Essa conformidade legal é essencial para garantir a validade das normas estabelecidas.

2. Importância da Definição:

A delimitação do perímetro urbano é fundamental para:

- **Poder Público:** Permite que a administração municipal dimensione suas obrigações nas áreas urbanas, além de facilitar a fiscalização e a arrecadação de tributos, como o IPTU.
- **Municípios:** Garante que os cidadãos compreendam as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo, sabendo que estão sujeitos a regras específicas e à obrigatoriedade de tributos urbanos.

3. Composição das Áreas Urbanas:

O projeto especifica as áreas que compõem o perímetro urbano de Muniz Freire, que inclui:

- **Sede Municipal:** A área central onde se concentram administrações e serviços.
- **Núcleos de Ocupação Urbana:**





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

- Assunção
- Alto do Norte
- Piaçu
- Menino Jesus
- São Pedro
- Itaici
- Vieira Machado

Macrozonas e Zonas de Uso

O Projeto de Lei estabelece uma estratégia de ordenamento territorial através da divisão do município de Muniz Freire em duas macrozonas: **Rural e Urbana**. Cada macrozona é subdividida em zonas que têm características e diretrizes específicas para facilitar o planejamento e a gestão do uso do solo.

Zonas da Macrozona Rural

1. Zona Rural de Desenvolvimento Agrário (ZRDA):

Destinada a atividades agrícolas e de desenvolvimento agrário, promovendo a produção e a sustentabilidade.

2. Zona Rural de Produção Sustentável (ZRPS):

Focada em práticas que garantam a preservação ambiental enquanto favorecem a produção responsável.

3. Zona Rural de Proteção Ambiental (ZRPA):

Áreas com características sensíveis que precisam de proteção para conservar a biodiversidade e os recursos naturais.

4. Zona Rural do Mosaico de Unidades de Conservação (ZRUC):

Abrangem regiões que integram unidades de conservação, promovendo a proteção e a gestão sustentável do ambiente.

5. Zona Rural de Proteção Hídrica (ZRPH):

Crucial para a preservação dos recursos hídricos e a proteção de nascentes e corpos d'água.

6. Zona Rural de Produção Sustentável e Desenvolvimento Turístico (ZRPT):

Focada em integrar a produção sustentável com atividades turísticas, promovendo o desenvolvimento econômico.





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

Zonas da Macrozona Urbana

1. Zona Mista:

Zona Mista I (ZM-1): Áreas com usos variados, permitindo mistura de atividades residenciais, comerciais e serviços.

Zona Mista II – Risco de Deslizamento (ZM-II): Similar à ZM-1, mas com atenção especial a zonas suscetíveis a deslizamentos.

Zona Mista III – Risco de Alagamento (ZM-III): Mesma função da ZM-1, focando na prevenção de alagamentos.

Zona Mista IV (ZM-IV): Outra subdivisão mista com características específicas.

2. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):

ZEIS-I: Destinada a projetos sociais e habitação popular.

ZEIS-II – Risco de Deslizamento: Para áreas que requerem atenção devido ao risco de deslizamento.

ZEIS-III – Risco de Alagamento: Focada em áreas com risco de alagamento.

ZEIS-IV - Vazia: Áreas disponíveis para futuras intervenções sociais.

3. Zona Industrial (ZI):

Destinada a atividades industriais, com diretrizes para minimizar impactos ambientais.

4. Zona Especial de Ocupação Moderada (ZOM):

ZOM I: Para ocupação moderada, com limites de densidade.

ZOM II – Alta suscetibilidade de alagamento: Áreas com necessidade de diretrizes adicionais devido ao risco de alagamento.

5. Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM):

Áreas voltadas à preservação de recursos naturais e ecossistemas.

6. Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC):

Focada na proteção e valorização do patrimônio cultural.

7. Zona Especial de Resiliência Verde e Azul (ZRVA):





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

Direcionada a projetos que visem aumentar a resiliência urbana e promover a sustentabilidade através de áreas verdes e de água.

Considerações

Definições Específicas: Cada zona tem definições e características que orientam o uso e a ocupação do solo. O Plano Diretor Participativo assegura que essas características sejam respeitadas, promovendo um desenvolvimento urbano e rural sustentável.

- **Parâmetros de Uso:** Para as zonas urbanas, os parâmetros de parcelamento e uso do solo são essenciais para disciplinar o crescimento e garantir uma convivência harmônica entre diferentes atividades.
- **Instrumentos Urbanísticos Específicos:** A possibilidade de aplicar instrumentos urbanísticos em determinadas zonas urbanas proporciona flexibilidade para atender às necessidades locais e responder a desafios específicos.

Disciplina dos Instrumentos Urbanísticos

O Projeto de Lei proposto para o município de Muniz Freire estabelece uma disciplina rigorosa para a aplicação de instrumentos urbanísticos, visando garantir a adequação ao Plano Diretor e, assim, facilitar a implementação de políticas que promovam um desenvolvimento sustentável e equilibrado.

Objetivos dos Instrumentos Urbanísticos

- **Concretização de Princípios e Diretrizes:** A disciplina assegura que os princípios e objetivos do Plano Diretor sejam efetivamente cumpridos, promovendo o ordenamento do espaço urbano e rural.
- **Conformidade Legal:** Atende à exigência do artigo 42 do Estatuto da Cidade, em conjunto com a Resolução nº 34/2005 do Ministério das Cidades, enfatizando a importância da delimitação das áreas para a aplicação desses instrumentos.

Instrumentos Urbanísticos Determinados

1. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

Avalia os impactos de empreendimentos no entorno, permitindo a mitigação de efeitos negativos sobre a população e o meio ambiente.

2. Direito de Preempção:

Permite ao município priorizar a aquisição de terrenos para projetos de interesse público e social, garantindo que o solo urbano seja utilizado em benefício da coletividade.





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

3. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC):

Visa a utilização eficiente de terrenos urbanos, assegurando que cumpram sua função social, conforme critérios de sustentabilidade.

4. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo (IPTUp):

Aplica alíquotas maiores a imóveis ociosos ou subutilizados, promovendo a utilização racional do solo urbano.

5. Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública:

Facilita a aquisição de propriedades para fins de interesse público utilizando títulos públicos como forma de pagamento.

6. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana regressivo (IPTUr):

Alíquotas menores para imóveis ocupados, incentivando a utilização dos espaços urbanos e a diminuição de vazios.

7. Transferência do Direito de Construir (TDC):

Permite a redistribuição do potencial construtivo, fomentando o desenvolvimento em áreas apropriadas e minimizando impactos em regiões sensíveis.

8. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC):

O município pode captar recursos em troca da autorização para que construções excedam os limites básicos, promovendo melhorias urbanas com esses recursos.

9. Outorga Onerosa da Alteração de Uso (OOAU):

Permite ao município receber parte da valorização resultante de alterações de uso de imóveis, facilitando investimentos urbanos e sociais.

10. Regularização Fundiária e Urbanística:

Busca a inclusão social e o ordenamento territorial, promovendo a regularização de áreas ocupadas informalmente e garantindo moradia digna e infraestrutura adequada.

Considerações

- **Planejamento Integrado:** A sistematização desses instrumentos urbanísticos é fundamental para um planejamento urbano eficaz, respondendo às necessidades da população e garantindo a sustentabilidade.
- **Flexibilidade e Adaptação:** A regulamentação permite que o município adapte sua estratégia de acordo com as condições locais e as demandas sociais, assegurando uma gestão dinâmica e responsiva.



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003900310036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

- **Incentivo ao Desenvolvimento Sustentável:** A aplicação desses instrumentos em conjunto promove um uso mais eficiente e sustentável do território, contribuindo para a qualidade de vida dos munícipes e a preservação ambiental.

Considerações sobre a Escolha dos Instrumentos Urbanísticos

É importante destacar que, embora o Estatuto da Cidade mencione uma variedade de instrumentos no artigo 4º, a seleção dos instrumentos urbanísticos aplicáveis em Muniz Freire foi realizada com base em critérios técnicos e na análise das condições institucionais e administrativas do município. Essa escolha reflete uma abordagem pragmática, levando em consideração as necessidades e particularidades locais.

Reavaliação e Introdução de Novos Instrumentos

1. Flexibilidade para Novas Necessidades:

Caso o município identifique a necessidade de implementar um novo instrumento que não esteja regulamentado no Plano Diretor durante os próximos 10 anos, ele tem a liberdade de fazê-lo.

2. Delimitação das Áreas de Incidência:

Quaisquer novos instrumentos deverão ser acompanhados da delimitação das áreas de incidência, em total consonância com a política urbana e a ordenação territorial previamente estabelecidas no Plano Diretor. Isso garante que a introdução de novos instrumentos não comprometa a organização já definida.

3. Regulamentação Necessária:

A aplicação de qualquer novo instrumento requer a aprovação de uma legislação municipal específica que o regulamenta. Essa legislação deve seguir os procedimentos estabelecidos no projeto de lei atual, assegurando transparência e participação comunitária no processo de implementação.

Reforçando a Governança Municipal

• Acompanhamento e Avaliação Contínua:

A estrutura adotada permite que o município faça uma avaliação contínua das suas necessidades e se adapte à realidade em evolução, garantindo que as políticas urbanas permaneçam relevantes e eficazes.

• Engajamento da Comunidade:

A participação da comunidade no processo de elaboração e regulamentação de novos instrumentos é fundamental para promover transparência e assegurar que as decisões reflitam os interesses da população.

Definição das Políticas Setoriais



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003900310036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

Diante da relevância das Políticas Setoriais no contexto do planejamento urbano e territorial de Muniz Freire, foram estabelecidas diretrizes que contemplam os seguintes setores, todos alinhados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU:

- **Desenvolvimento Econômico Sustentável:** Promover práticas que incentivem o crescimento econômico, respeitando os limites ambientais e sociais.
- **Desenvolvimento do Turismo Ecológico:** Criar condições para o fomento do turismo que valorize as características naturais e culturais da região, respeitando a sustentabilidade ambiental.
- **Política de Segurança Alimentar e Desenvolvimento Rural Sustentável:** Garantir o acesso a alimentos de qualidade e promover práticas agrícolas sustentáveis que fortaleçam o desenvolvimento rural.
- **Habitação:** Implementar políticas que garantam o direito à moradia e a criação de habitações de qualidade e acessíveis para toda a população.
- **Infraestruturas e Serviços Públicos:** Estabelecer diretrizes para a melhoria das infraestruturas fundamentais e dos serviços oferecidos à população, assegurando a eficiência e qualidade.
- **Infraestruturas Básicas:** Assegurar que toda a comunidade tenha acesso a serviços básicos como água, esgoto e energia elétrica.
- **Equipamentos Públicos e Comunitários:** Fomentar a construção e manutenção de equipamentos que atendam às necessidades sociais, culturais e recreativas da comunidade.
- **Mobilidade Urbana e Transporte Público:** Desenvolver uma rede de transporte público eficiente e acessível, promovendo a mobilidade sustentável dentro do município.
- **Administração Pública e Gestão Pública:** Criar diretrizes que garantam uma gestão pública eficiente, transparente e participativa, promovendo o envolvimento da comunidade nas decisões.

Essas diretrizes representam pontos fundamentais do Plano Diretor Participativo, que será discutido e aprovado na forma de lei complementar. A expectativa é que a implementação dessas políticas contribua para um desenvolvimento mais equilibrado, sustentável e inclusivo em Muniz Freire.

Diante do exposto, tendo em vista a análise do presente projeto de lei, opinamos pela legalidade da proposição, pois preenche os requisitos legais e regimentais desta Câmara Municipal, não havendo nada que se oponha ao presente projeto de lei do Prefeito Municipal GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR, razão pela qual, remeto os autos para apreciação da Comissão competente e posterior deliberação plenária.

Ressaltamos que incumbe a esta Procuradoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico no nosso entendimento, não lhe competindo adentrar nas razões e pertinências técnicas e temáticas do projeto, motivo pelo qual o presente posicionamento contém





Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

natureza opinativa, não sendo, portanto, vinculativo à decisão soberana dos nobres Vereadores, que poderão optar pelo acolhimento ou não das razões expostas.

Por fim, s.m.j, não vislumbramos nenhuma ilegalidade no presente projeto de lei, visto que atende aos pressupostos constitucionais e legais, ressaltando o juízo de mérito da administração, bem como os aspectos técnicos envolvidos, que escapam à análise desta Procuradoria Jurídica, e pelos fundamentos apresentados, conclui-se e manifesta **PARECER FAVORÁVEL**, para o prosseguimento regular do processo de tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 001/2025, submetendo-o para análise das Comissões Temáticas desta Casa de Leis, e posteriormente, a deliberação Plenária.

Muniz Freire, 29 de maio de 2025.

VALMIR DE MATOS JUSTO

Procurador da Câmara Municipal de Muniz Freire

