

---

## **O novo plano diretor e nossa (in)segurança jurídica**

André Huyer\*

Todos querem segurança jurídica para construir. Mas, e a segurança jurídica para moradores estabelecidos? Não vale? Ao ir morar em um bairro residencial o cidadão adere a um contrato com a prefeitura, que estabelece regras urbanísticas, limitando o que pode ser construído e respectivas atividades. O morador tem um contrato com a prefeitura, que é o plano diretor.

Este contrato pode ser alterado unilateralmente? Aí já pode iniciar uma boa discussão jurídica. Mas não é esse o ponto. A questão fundamental é que o contrato, no caso o Plano Diretor, deve estar de acordo com leis superiores – como qualquer outro contrato. Especificamente o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que regulamenta a Constituição Federal no tema.

O Estatuto da Cidade estipula que os planos diretores devem garantir o saneamento ambiental, que deve haver justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, que devem ser evitadas e corrigidas distorções do crescimento urbano, que deve ser evitada a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes, deve ser evitada a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana, etc., para citar brevemente apenas uns poucos itens.

Questiona-se: quando em um bairro residencial - que a própria prefeitura classificava como cidade jardim - nós passamos a ter novas construções vizinhas que nos tiram o sol, afetam a ventilação urbana, desvalorizam nossas casas, prejudicam moradores atuais enquanto beneficiam outros entes, comprometem o trânsito e a drenagem urbana e tantos outros malefícios, o Estatuto da Cidade está sendo atendido? Não está!

O futuro novo plano diretor, se aprovado como está proposto, será um grande palco para contestações jurídicas por moradores prejudicados. A insegurança jurídica estará estabelecida, para todos: moradores e empreendedores. O Ministério Público do RS alertou da fragilidade jurídica da peça. Será a hora e a vez dos advogados especializados em direito urbanístico. Portanto vizinhos, preparem-se, pois ainda temos muitos campos de luta para preservar nossos bairros residenciais!

Porto Alegre, março de 2026.

\* Arquiteto e Urbanista aposentado do MP/RS, Mestre e Doutor em Planejamento Urbano e Regional.