



Parecer Jurídico Legislativo 50/2024

Requerente: Vereador Presidente Rodriguinho da Ótica.

EMENTA: PROJETO DE LEI N° 043/2024. AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL APROVAR O SEGUINTE LOTEAMENTO PARQUE CAPITAL, NO PERÍMETRO URBANO DE PIRES DO RIO/GO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

1 – DO RELATÓRIO:

Trata-se de encaminhamento de matéria nos termos da Resolução nº 006/2015, solicitando parecer jurídico quanto à constitucionalidade, legalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 043/24, de autoria da Prefeita Municipal, Sra. Maria Aparecida Marasco Tomazini.

É o relatório, passo a opinar.

2 – DA FUNDAMENTAÇÃO:

Analizando detidamente o Projeto de Lei encaminhado pela Chefe do Poder Executivo, vislumbro que este atendeu aos requisitos regimentais, nos termos do artigo 136, do Regimento Interno – RI, portanto, apto a ser tramitado nos termos do artigo 45, do Regimento Interno desta Câmara.

O presente projeto versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, encontrando amparo no artigo 30, inciso I, da Constituição Federal¹ e artigo 29, inciso I e artigo 31, inciso IX e inciso XV, “g”, ambos da Lei Orgânica², já

¹ **Art. 30.** Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;
II – [...];

² **Art. 29.** Compete ao Município:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;
II – [...];

Art. 31 - Ao dispor sobre assuntos de interesse local, compete ao Município, dentre outras atribuições: IX – executar política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes;



que este ente político é o responsável por executar a política de desenvolvimento urbano, bem como estabelecer normas de edificação e zoneamento urbano e rural.

Como a própria Lei Orgânica afirma no seu artigo 166, §5º, I e IV³, o Plano Diretor deverá conter algumas diretrizes, sendo uma delas o ordenamento do território, seu uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, além da aprovação dos loteamentos.

Observando o Plano Diretor verifica-se que o disposto no artigo 182 e seguintes apresenta definição, objetivos e requisitos das Zonas Especiais de Interesse Social, sendo um desses a previsão de existência do Estudo de Impacto de Vizinhança, o qual não consta juntado aos autos do presente Projeto de Lei. Ademais, o artigo 52 e 53 desta mesma lei complementar trazem requisitos dos novos loteamentos:

Art. 52. Lei Municipal definirá os preços públicos a serem cobrados dos empreendedores imobiliários pela implantação de loteamentos, atendido o disposto no § 3º do Art. 169 da Lei Orgânica Municipal além da implantação de galerias pluviais e de esgotamento sanitário e da instalação de meio-fios, sarjetas e pavimentação das suas vias.

Art. 53. O empreendedor de loteamento implantará por sua responsabilidade os equipamentos públicos indicados no art. 52 desta lei, respondendo, também, pelo custo de ampliação dos serviços de tratamento de água e esgoto realizado pelo município.

Constata-se que foi citado o artigo 169, §3º da Lei Orgânica do Município, o que afirma que:

Art. 169. Os loteamentos, ou ampliação destes, serão aprovados por lei, observados os critérios estabelecidos na legislação pertinente. (...)

§ 3º - Obriga-se o loteamento, com a aprovação de loteamentos, ou de ampliação destes, dentre outros estabelecidos na legislação pertinente:

XV - ordenar as atividades no Município, especialmente:

g) estabelecer normas de edificação, de arruamento e de zoneamento urbano e rural;

³ **Art. 166.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes.

§5º: O Plano Diretor, elaborado por órgão técnico municipal com a participação de entidades representativas da comunidade, abrangerá a totalidade do território do Município e deverá conter, entre outras, diretrizes sobre:

I – ordenamento do território, uso, ocupação e parcelamento do solo urbano;

IV – aprovação de loteamentos;



- I – abertura e pavimentação de vias;
- II – demarcação de quadras e lotes com placas indicativas de localização;
- III - lotes com área mínima de duzentos metros quadrados, tendo no mínimo dez metros de frente;
- IV - implantação, em todas as vias, dos serviços de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica;
- V – implantação de via marginal, quando se localizar às margens de rodovias;
- VI – Destinar (15%) quinze por cento do total da área loteada para áreas reservadas ao Poder Público Municipal, sendo 10% (dez por cento) destinados a áreas institucionais para a construção de praças, escolas, postos de saúde, creches e ou formação de banco de lotes e 5% (cinco por cento) a áreas verdes;
- VII - assegurar o prolongamento das vias urbanas já existentes e a continuidade do centro urbano.

Ao analisar o procedimento, verifica-se o preenchimento dos requisitos supracitados. Entretanto, além disso, há no Município, disposto nos **artigos 1º e 2º da Lei Complementar nº 102/2011** outras exigências para implantação de unidades habitacionais de interesse social e desdobro da área para fins residenciais:

Art. 1º. O Prefeito Municipal, ouvido o órgão próprio do Poder Executivo, até a aprovação da Lei de Zoneamento de Pires do Rio, poderá autorizar a implantação de unidades habitacionais de interesse social e desdobro de área para fins residenciais na zona urbana deste Município, atendidos os seguintes requisitos, sob responsabilidade do empreendedor:

- I- fins exclusivamente residenciais;
- II - elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, aprovado pela Administração Municipal;
- III - proteção dos recursos naturais e do patrimônio cultural, existentes na área;
- IV - instalação de rede de água e sua ligação com a rede pública, com medidores de consumo unitário instalados pela concessionária do serviço;
- V - instalação de equipamento para captação de reserva de água em todas as unidades;
- VI - instalação de rede de esgotamento sanitário e sua ligação com a rede pública, instalado medidor de consumo, podendo, na falta desta em via próxima, instalar fossa séptica em todas as unidades;
- VII - instalação de rede de esgoto pluvial e sua ligação com a rede pública;



VIII - instalação de rede de energia elétrica, ligada à rede pública, instalado medidor de consumo pela concessionária do serviço, permitido o uso de geração alternativa de energia;

IX - instalação de posteamento e braços com luminárias para iluminação pública, ligada à rede pública, sobre a qual incide a tributação correspondente, e nos quais serão instaladas a rede de telefonia;

X - construção de calçadas lindeiras à via pública com pelo menos 01 (um) metro, ressalvadas, nesse caso, as disposições do art. 170, caput e § 2º, da Lei Orgânica Municipal, por se tratar de unidades de interesse social;

XI - as edificações, quanto à vizinhança do condomínio, atenderão às disposições relativas ao afastamento determinadas na legislação pertinente;

XII - instalação de caçamba externa para a coleta do lixo doméstico, observada a legislação pertinente;

XIII - todas as unidades terão frente para a via pública. Parágrafo Único - São públicos os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais e de rede telefônica.

Art. 2º. Além das disposições do artigo anterior e na legislação aplicável, quanto a implantação de unidades habitacionais de interesse social, observar-se-á também o seguinte:

I - cada lote ou fração ideal do condomínio para desdobro terá área não inferior a 125 m², considerada nessa dimensão o lote, a área edificada, o recuo necessário, a frente mínima de 05 m e fundos de no mínimo 1,50 m;

II - cada unidade residencial não poderá ter menos de 45 m²;

III - no caso de edificações geminadas, cada proprietário assinará termo de adesão permitindo a construção de armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto (Código Civil, art. 1.306), vedada a construção de churrasqueiras (Código Civil, art. 1.311).

Portanto, ao verificar os documentos acostados a este Projeto de Lei, comprehende-se que não consta o estudo prévio de impacto de vizinhança, bem como, há certidão de inteiro teor vencida, pois o seu prazo de duração é de apenas 30 (trinta) dias após a emissão.

Ademais, a Lei Orgânica no artigo 169, §8º afirma que a iluminação deverá ser com lâmpada LED, logo, há necessidade de incluir no texto do Projeto de Lei esta determinação. Assim, sugere emenda substitutiva ao artigo 2º, sendo que onde se lê:

"Art. 2º - As obras de execução de infraestrutura básica, constituídas por abertura de



ruas, redes de drenagem pluvial, rede de abastecimento de agua potável, pavimentação das ruas, meio-fio, sarjetas, redes de energia elétrica e iluminação pública, deverão estar concluídas no prazo de 48 meses, contados a partir da data de efetivação do registro do loteamento ao Cartório de Registro de Imóveis de Pires do Rio-GO, prorrogável, desde já e independente de nova aprovação, por mais 48 meses, mediante comunicado da proprietária ao Município de Pires do Rio-GO.”, passará a ter a seguinte redação: “Art. 2º - As obras de execução de infraestrutura básica, constituídas por abertura de ruas, redes de drenagem pluvial, rede de abastecimento de agua potável, pavimentação das ruas, meio-fio, sarjetas, redes de energia elétrica e iluminação pública, com lâmpadas LED (diodo emissor de luz), deverão estar concluídas no prazo de 48 meses, contados a partir da data de efetivação do registro do loteamento ao Cartório de Registro de Imóveis de Pires do Rio-GO, prorrogável, desde já e independente de nova aprovação, por mais 48 meses, mediante comunicado da proprietária ao Município de Pires do Rio-GO.”.

3 – DA CONCLUSÃO:

Ante o exposto, respondendo a consulta formulada pelo Ínclito Vereador Presidente Rodriguinho da Ótica, entendo pela constitucionalidade, legalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 043/2024, pelos fundamentos que aqui foram apresentados, desde que sejam apresentados os documentos de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e Certidão de Inteiro Teor atualizada, bem como seja observada a emenda sugerida.

É importante destacar que o presente parecer não vincula a decisão superior.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Pires do Rio, 05 de dezembro de 2024.

Laura C de Almeida Ferolla

Laura Camilo de Almeida Ferolla

Consultor Legislativo – Jurídico (Portaria nº 048/22)

Conheça e divulgue a arte e a cultura de Goiás.

Av. Maria Guiotti, nº 74, Centro – Ed. Goiaz Cavalcanti Nogueira
CEP 75.200-000 – Pires do Rio, Goiás – Caixa Postal 39
Site: www.piresdorio.go.leg.br – Tel.: (64) 3461-1610