



Parecer Jurídico Legislativo 50/2024

Requerente: Vereador Presidente Rodriguinho da Ótica.

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 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:

Analisando 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;

de



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;

Not



- 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, compreende-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

lt



ruas, redes de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água 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 água 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)