

Parecer Jurídico nº 03 de abril de 2024.

Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 06, de 08 de abril de 2024, de autoria do Chefe do Poder Executivo, que altera a redação dos arts. 3º e 27, todos da Lei Complementar nº 3.572, de 05 de dezembro de 2007, a qual dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, e, no mais, dá outras providências.

Autoridade consultante: Membros da Câmara Municipal de Orlandia.

Ementa: Ausência de violação a disposições normativas da Constituição Federal de 1988 ou da legislação infraconstitucional. Observância do disposto na Lei Federal nº 6.766/79 (Lei Geral do Parcelamento do Solo Urbano). Exercício da competência atribuída ao Município para legislar sobre normas de interesse local e para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30 da CF/88). Sujeita-se à deliberação por maioria absoluta de votos (art. 71 da Lei Orgânica do Município). Deve ser submetida a dois turnos de discussão e votação (art. 188, §1º, inc. II, do Regimento Interno da Câmara).

I – RELATÓRIO

O projeto de Lei Complementar nº. 6 de 08 de abril de 2024 altera os arts. 3º e 27 da Lei Complementar nº 3.572/2007 e dispõe sobre “a criação de lotes através de parcelamento do solo urbano, seja na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro, bem como a abertura de vias, que deverão atender as exigências nela constantes e na legislação federal, estadual e municipal pertinente”¹, promovendo, portanto, atualizações em face das modificações promovidas na legislação federal.

¹ Transcrição parcial do art. 3º, conforme proposta de alteração pelo projeto de lei complementar n.º 6 de 08 de abril de 2024.

Do mesmo modo, altera os conceitos de lote e acrescenta o de empreendedor interessado, conforme nova proposta de redação do art. 3º, §1º, I e II, da Lei Complementar nº 3.572, de 05 de dezembro de 2007.

O art. 27, por sua vez, determina que “desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo”. Além disso, acrescenta disposições procedimentais nos casos de “parcelamento do solo implantado e não registrado”.

Esse é o relatório, passa-se para a fundamentação jurídica.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

A atual redação do art. 3º e 27 da Lei Complementar nº 3.572/07 dispõe que²:

Art. 3º Esta lei tem como objetivo, também, regulamentar a criação de lotes, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento e desdobro, bem como a abertura de vias, que deverão atender as exigências nela constantes e na legislação federal, estadual e municipal pertinente. (Redação dada pela Lei Complementar nº 36/2017)

Parágrafo único. Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta lei para a zona em que se situe, salvo quando o loteamento ou desmembramento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 36/2017)

Art. 27. Desde a data da inscrição do loteamento ou do desmembramento no registro competente, passam a integrar o domínio do município as áreas de uso público constantes do projeto e do memorial descritivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 36/2017)

A proposta de alteração do art. 3º, por sua vez, possui a seguinte redação:

² Fonte: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/o/orlandia/lei-complementar/2007/358/3572/lei-complementar-n-3572-2007-dispoe-sobre-o-parcelamento-uso-e-ocupacao-do-solo-urbano-do-municipio-de-orlandia-sp-e-da-outras-providencias>

Art. 3º Esta lei tem como objetivo, também, regulamentar a criação de lotes através de parcelamento do solo urbano, seja na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro, bem como a abertura de vias, que deverão atender as exigências nela constantes e na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

§1º Para fins de parcelamento do solo urbano, considera-se:

I – Lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nessa lei para a zona em que se situe, salvo quando o loteamento ou desmembramento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

II – empreendedor ou interessado: o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daquelas indicadas em regulamento, poderá ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-roque-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato.

c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

§2º Os lotes poderão ser constituídos sob a forma de imóveis autônomos ou de unidades imobiliárias integrantes de condomínio de lotes, na forma prevista na Lei Complementar nº 77, de 13 de setembro de 2023.

Feitos tais esclarecimentos, o art. 24 da Constituição Federal determina que “Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**”³. De forma complementar, o art. 30, VIII, da CRFB/88, indica que “Compete aos Municípios: VIII -

³ Grifo realizado pela parecerista.

promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, **mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano**⁴.

Ante ao exposto, o Município possui o dever de observar as normas gerais instituídas pela União no âmbito do direito Urbanístico, podendo, todavia, inovar quanto aos assuntos restritos ao interesse local.

Nesse sentido, a Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, foi alterada pelas Leis Federais nº. 13.465/17, 14.118/21 e 14.620/23, além de outras.

Exemplificando, colacionam-se os seguintes dispositivos da Lei Federal nº. 6.766/70:

Art. 2º § 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser: (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado; (Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021)

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato; (Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021)

c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse; (Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021)

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis; (Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021)

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento. (Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021)

[...]

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

[...]

⁴ Grifo realizado pela parecerista.

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, **salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;**

Os pontos em negrito coincidem com o projeto ora analisado, logo, não há inconstitucionalidade ou ilegalidade quanto as alterações propostas.

O mesmo ocorre com o art. 27 da proposta aqui analisada, o qual apenas reproduz o comando exarado pelo art. 22 da Lei Federal n.º 6.766/79, conforme transcrição abaixo:

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo (Lei Federal n.º 6.766/79).

Art. § 1º Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 3º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023).

Destaca-se também que a legislação federal de parcelamento e ocupação do solo urbano já era aplicável aos municípios, por tratar sobre normas gerais de direito urbanístico. Logo, o projeto apenas atualiza a legislação municipal em face das alterações promovidas da legislação federal.

No que tange ao processo legislativo, trata-se de projeto de Lei Complementar. Portanto, sujeita-se à deliberação por maioria absoluta de votos, conforme art. 71 da Lei

Orgânica do Município e, sujeita-se também à deliberação em dois turnos de discussão e votação, conforme art. 188, §1º, inc. II, do Regimento Interno da Câmara.

Nesse sentido, sendo 9 (nove) o número de vereadores, considerar-se-á aprovado o projeto se obtiver o voto favorável de pelo menos 5 vereadores.

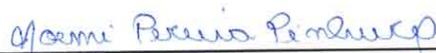
No mais, submete-se à sanção ou veto do Prefeito, conforme art. 75, da Lei Orgânica do Município, e deve ser submetida à análise e manifestação das Comissões Permanentes da Câmara Municipal, nos termos do que dispõe o art. 63, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

III - CONCLUSÃO

Com isso, conclui-se que a legislação municipal, inclusive com a alteração ora pretendida, segue respeitando às dimensões mínimas definidas na Legislação Federal, sem a presença de ilegalidade e inconstitucionalidade material ou formal, sobretudo, por apenas buscar adequação perante a Lei Federal nº. 6.766/79.

No que tange ao processo legislativo, por se tratar de ato futuro e posterior ao presente parecer, não será analisado no presente documento, o qual apenas especifica recomendações quanto ao procedimento e legislação aplicável.

Orlândia, dia 11 de abril de 2024



Noemi Pereira Pinheiro

Procuradora Jurídica da Câmara Municipal de Orlândia