

**PARECER JURÍDICO Nº PJ-027/2014 AO(s) DOCUMENTO(s) PLE-018/2014  
CONFORME PROCESSO-174/2014**

**Dados do Protocolo**

**Protocolado em:** 07/04/2014 13:55:01

**Protocolado por:** Débora Geib

**PARECER JURÍDICO FAVORÁVEL AO  
PROJETO DE LEI N. 018/2014.**

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores:

O executivo municipal requer autorização legislativa para aprovar, em caráter de excepcionalidade, o Loteamento Altos da Viação Férrea, tendo em vista a situação consolidada do local. O objetivo do projeto é atender ao princípio da função social e ambiental do município, garantindo as famílias ali residentes a possibilidade de usufruir de pleno direito de propriedade com resguardo ao meio ambiente. Com a aprovação do projeto o loteamento será aprovado como regular no município e também será atendida uma das maiores solicitações dos moradores, que são as matrículas dos imóveis, o município procederá todos os atos necessários para a referida regularização, sendo o procedimento e o custo realizado pelo mesmo. Por fim ressaltam que no local já existe rede de esgotamento sanitário, executada ao longo de anos e a execução das estações de tratamento do esgoto estão sendo buscado pela CORSAN junto ao Governo Federal por meio do PAC 2.

Anexo ao projeto de lei o executivo municipal junta os seguintes documentos: Ata do COMDEMA, Ata de Audiência Pública de apresentação do Projeto de Lei, Laudo Concordante de Avaliação de comissão do Poder Executivo, Laudo de Avaliação, Matrícula do Imóvel, Levantamento Fotográfico.

Verifica-se algumas situações, em relação a proposição, que merecem destaque, senão vejamos:

1-) Que, o artigo 30 da Constituição Federal confere competência aos Municípios para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial;

2-) Já a Lei Orgânica disciplina a matéria no artigo 6º., incisos I, II e VII;

3-) Quanto a iniciativa se torna legítimo o exercício pelo chefe do Poder Executivo, haja vista que o objetivo é efetuar a divisão administrativa do Município, regularizando imóveis utilizados por munícipes visando atender a função social da propriedade e doar os imóveis ;

4-) Cabe ressaltar o conceito de loteamento urbano que é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com aberturas de vias e logradouros públicos na forma da legislação;

5-) Que, a Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, editou normas urbanísticas para

loteamento e desmembramento das glebas destinadas à urbanização, com a ressalva de que os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal. Assim, o projeto sob análise deve atender aos requisitos mínimos do artigo 4º., da referida lei, qual seja:

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

~~I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;~~

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (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;

~~III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;~~

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

~~§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.~~

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios

e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)".

6-) Que, em se tratando de alienação de bens municipais é fundamental a existência de interesse público para a prática de tal ato, bem como prévia avaliação e a autorização legislativa (artigo 17, I, da Lei de Licitações). Logo, ao que se verifica na análise dos documentos que acompanham o projeto resta presente laudo que deverá seguir as orientações da NBR 14653-1 e NBR 14.653-2, de 2004;

7-) Que, a alienação destes bens municipais, na modalidade de doação dependerá de aprovação mínima de 2/3 dos Vereadores, conforme preceitua a Lei Orgânica;

8-) Que, somente os bens que estiverem desafetados ao uso do povo ou ao uso especial é que poderão ser doados para particulares, para tanto, será necessário a verificação dos imóveis junto ao registro;

9-) Que, no projeto anterior existia previsão de concessão de incentivos, conforme o artigo 10, o que necessitaria de lei autorizativa específica para a concessão de benefícios fiscais ou creditícios, além da previsão orçamentária na LDO e LOA e a elaboração de estimativa de impacto orçamentário-financeiro (respeito ao artigo 14 LRF). Assim, neste novo projeto de lei esta situação restou retirada da proposição, no entanto, o mesmo artigo 10 menciona que o executivo municipal fica autorizado a efetuar o pagamento de qualquer custo incidente a transmissão dos imóveis. Assim, contactei com o IGAM em 07/04/2014 às 11h15 com Drº. Volnei e este informou que custos não são o mesmo que tributos, então não vê problema nesta disposição e, ainda, que acaso trata-se de uma renúncia de receita quem acabará respondendo é o Prefeito Municipal, portanto a redação do artigo pode assim permanecer;

Por derradeiro, opino pela viabilidade técnica do projeto de lei e repasso aos vereadores para análise de mérito.

Atenciosamente,

---

Paula Schaumlöffel  
**Procuradora Geral**