



DIRETORIA JURÍDICA

Parecer

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2024

RELATÓRIO

Subscrito pelo Poder Executivo, é o Projeto de Lei Complementar nº 05/2024 que *"Da nova redação ao artigo 29, da Lei Municipal nº 2.780, de 29 de novembro de 2011, com posteriores alterações, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo e Urbanizações Especiais do Município de Cordeirópolis, suas normas disciplinadoras e dá outras providências, conforme especifica."*

É o breve relato dos fatos. Passa-se à apreciação.

ANÁLISE JURÍDICA

Conforme exposto na justificativa, o projeto visa dar nova redação ao artigo 29, da Lei Municipal nº 2.780/2011, incluindo a possibilidade do descaucionamento de lotes à medida que forem executadas as obras de infraestrutura do parcelamento de solo.

Foi realizada audiência pública no dia 25 de abril de 2024, dando-se ampla publicidade à população, ocasião em que foram explicitadas as motivações da propositura.

Quanto à iniciativa, o projeto encontra respaldo no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, bem como no art. 7º, incisos I e XVII, da Lei Orgânica do Município:

Art. 7º - Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

XVII- promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

O art. 181, caput, também da Constituição da República prevê que *"Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes"*.

Assim, não há vício de iniciativa ou qualquer impedimento legal em relação à matéria.

Quanto ao mérito, para assegurar que o loteador promova as obras de infraestrutura em conformidade com as características do loteamento, aprovadas pelos órgãos públicos responsáveis e pela municipalidade, ou seja, de acordo com o projeto aprovado, o município pode exigir, com base na Lei Federal nº 6.766/1997 (Dispõe sobre o Parcelamento



do Solo Urbano e dá outras Providências), que o loteador dê em caução alguns lotes integrantes do loteamento.

Essa caução é averbada na matrícula de cada um desses lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Uma vez obtida a aceitação das obras pela prefeitura, a caução é extinta por completo.

No caso, pretende-se incluir dispositivo em que a caução será liberada conforme a realização das obras de infraestrutura, em percentual fixado no artigo 29 da Lei Municipal nº 2.780/2011, assim sendo:

Art. 29 (...)

I - 10% (dez por cento) da garantia quando concluídas as obras de abertura das vias de circulação e galerias de águas pluviais;

II - 30% (dez por cento) da garantia quando concluídas as obras da rede de abastecimento de água potável com as respectivas ligações prediais e, conforme o caso, captação, recalque, tratamento, se assim determinar, adução, reservação e distribuição; e as obras de rede de esgoto sanitário, com as respectivas derivações prediais e conforme o caso, recalque e adução de esgoto;

III - 45% (quarenta e cinco por cento) da garantia quando concluídas as obras de execução de guias e sarjetas e de pavimentação;

IV - 15% (quinze por cento) da garantia quando concluídas as obras de extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública; arborização e plantio de grama batatais; e sinalização vertical e horizontal de trânsito.

Note-se que mesmo com a liberação gradual da caução, o Município se resguarda frente à eventual descumprimento do Loteador quanto às suas obrigações, permanecendo parte da garantia até que as obras de infraestrutura se findem.

Não obstante a isso, o artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/1997 atribui ao Município a capacidade de intervir na execução de parcelamento urbano na hipótese de o cronograma de execução de obras não estar sendo obedecido nos prazos em que foi prometido ou de estar sendo feita de maneira incorreta e incompleta, em desacordo ao memorial descritivo, vejamos:

“Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá



judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a desponder, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último."

Diante desses motivos, esta Diretoria Jurídica não vislumbra qualquer impedimento legal ou prejuízo ao Município em caso de aprovação das novas disposições, razão pela qual opina pelo prosseguimento do trâmite regimental, para que então o plenário decida sobre a conveniência e oportunidade do projeto.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, respeitada a natureza opinativa do parecer jurídico, que não vincula, por si só, a manifestação das comissões permanentes e a convicção dos membros desta Câmara, e assegurada a soberania do Plenário, a Diretoria Jurídica conclui pela **LEGALIDADE** da propositura.

Recomenda-se, outrossim, o encaminhamento do Projeto às Comissões Permanentes.

EDIFÍCIO DA CÂMARA MUNICIPAL, 02 de maio de 2024.

Josias Freitas de Jesus Rosado

Diretor Jurídico

OAB/SP nº 376.715