



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Petrópolis, 19 de abril de 2021.

-PARECER-

CMP DSL GP 376/2021 SSM

EMENTA: Parecer Jurídico referente à análise da legalidade ao Projeto de Lei n. GP n. 376/2021, que "Delimita a macrozona urbana, macrozona de controle especial de urbanização, macrozona de restrição à urbanização macrozona rural do Município de Petrópolis e dá outras providências".

Cuida o presente parecer, objetivando analisar a legalidade do Projeto de Lei GP n. 376/2021, que "Delimita a macrozona urbana, macrozona de controle especial de urbanização, macrozona de restrição à urbanização, macrozona rural do Município de Petrópolis e dá outras providências", de iniciativa do excelentíssimo Prefeito Hingo Hammes.

É o sucinto relatório.

DO MÉRITO.

Trata-se de Projeto de Lei GP nº 376/2021, que dispõe sobre delimitação da macrozona urbana, macrozona de controle



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

especial de urbanização, macrozona de restrição à urbanização, macrozona rural do Município de Petrópolis.

Primeiramente, em sede constitucional, o Parcelamento do Solo Urbano do Município vem tratado como competência municipal devido ao notório interesse local da matéria, conforme dispõe o artigo 30, incisos I, II e, especialmente, o inciso VIII da Carta Magna, além do seu artigo 182:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

...

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

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

O Parcelamento do Solo Urbano do Município de Petrópolis também vem disciplinado na Lei Orgânica Municipal, como se pode analisar dos seguintes dispositivos abaixo:

Art. 16. Compete ao Município, na promoção de tudo quanto respeite ao interesse local e ao bem-estar de sua população:

§ 1º De forma privativa:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

(...)

X - planejar e controlar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo em seu território, especialmente o de sua zona urbana;

XI - estabelecer normas de edificação, de condomínio, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território, observadas as diretrizes da lei federal;

(...)

§ 4º As normas de edificação, de condomínio, de loteamento e arruamento, a que se refere o § 1º, inciso X, deste artigo, deverão exigir, de acordo com a espécie, reserva de áreas destinadas à:

I - zonas verdes e demais logradouros;

II - vias de tráfego e de passagem de canalizações públicas de água, de esgotos e de águas pluviais;

III - passagem de canalizações públicas de esgotos e de águas pluviais nos lotes, ou em frações de terreno, obedecidas as dimensões e demais condições estabelecidas na legislação.

§ 5º Para entendimento do inciso X do § 1º deste artigo, considera-se parcelamento de solo qualquer forma de condomínio, loteamento e arruamento.

Art. 59. A Iniciativa das leis cabe a qualquer Vereador, Comissão Permanente da Câmara, ao Prefeito e aos cidadãos, sendo que estes últimos a exercerão sob a forma de moção articulada, subscrita, no mínimo, por cinco por cento do total do número de eleitores do Município no último pleito eleitoral, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

(...)

V - lei que institui o Plano Diretor do Município;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Art. 161. O exercício do direito de propriedade atenderá à função social quando condicionado às funções sociais da cidade e a ordenação da cidade expressa no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor.

(...)

V - adequação do direito de construir às normas urbanísticas estabelecidas no plano diretor;

Art. 162. O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento, expansão e reforma urbana.

§ 1º O Plano Diretor é parte integrante de um processo contínuo de planejamento, que será conduzido pelo Município, abrangendo a totalidade do respectivo território e contendo as seguintes diretrizes:

(...)

§ 2º É atribuição exclusiva do Município a elaboração do Plano Diretor e a condução de sua posterior implementação.

§ 3º É garantida a participação popular através de entidades representativas, nas fases de elaboração e implementação do Plano Diretor, em Conselhos Municipais a serem definidos em lei.

Art. 163. O Plano Diretor será complementado pela Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo, pelo Código de Posturas, pelo Código de Obras e pelo Código Tributário Municipal.

§ 1º A Lei do Uso, do Parcelamento e Ocupação do Solo, tem por objetivo definir os índices urbanísticos e as condições de uso e ocupação das áreas definidas no Plano Diretor.

Art. 167. O Município no seu Plano Diretor, conjuntamente com a Comunidade, efetuará o zoneamento ambiental de seu território e o uso racional do solo segundo suas vocações tanto de ordem socioeconômicas como geológico geotécnicas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Art. 174. O Município, em consonância com sua política urbana e segundo o disposto em seu Plano Diretor, deverá promover planos e programas setoriais destinados a melhorar as condições do transporte público da circulação de veículos e da segurança do trânsito.

Como se pode notar nos artigos cima, todos da Lei Orgânica, as normas municipais de parcelamento do solo atenderão as peculiaridades locais, observando-se as normas gerais de base estabelecidas pela legislação federal ou estadual, as quais passam a ser explicitadas.

Além de estar previsto na Constituição Federal de 1988 e na Lei Orgânica Municipal, o parcelamento do solo também encontra certas diretrizes gerais na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), como se pode notar dos seguintes dispositivos:

“Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

...

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

....

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

...

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Outra norma que trata das diretrizes para o parcelamento do solo, desta vez de ordem local, no Município de Petrópolis, é o PLANO DIRETOR (Lei Complementar 7.167/2014), estabelecendo nos seus art. 24, 25 e 64 as seguintes disposições:

Art. 24. Os princípios e diretrizes básicas para as ações e as políticas de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, deverão ser detalhados e consolidados na Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo - LUPOS e demais normas complementares ao presente Plano Diretor.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Art. 25. A política de organização do território tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o crescimento das áreas urbanizadas do município, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, segundo as seguintes diretrizes:

(...)

XVIII - Utilizar o Banco de Dados Georreferenciados, de modo a dar suporte ao estabelecimento de políticas públicas e aprimorar o sistema de fiscalização e controle sobre o planejamento, parcelamento, uso do solo e edificações.

Art. 64. As obras ou atividades potencialmente geradoras de impacto urbano serão definidas em Lei específica, com repercussões ambientais e nas posturas sobre uso e parcelamento do solo.

Conforme se pode notar a Lei de Parcelamento do Solo deriva diretamente do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Integrado, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento territorial do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo a elaboração da Lei de Parcelamento, Usos e Ocupação do Solo orientar-se pelos princípios fundamentais, objetivos gerais e ações estratégicas nele contidas.

Analisando o projeto de lei verifica-se a observância da maioria das disposições impostas pela norma geral municipal do Plano Diretor, o que não impede a aplicação direta dessas disposições acima transcritas, independentemente de sua regulamentação pelo projeto em análise ou por outra norma posterior específica.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

No entanto, apesar de termos todas essas normas gerais anteriormente citadas, o berço regulatório do parcelamento do solo urbano encontra-se na Lei Federal nº 6.766/1979, que regulamenta e estabelece normas gerais, padrões mínimos e protetivos, aplicáveis nos Municípios.

Analisando os dispositivos a seguir aplicáveis (artigos 1º à 14), constata-se a observância de seus preceitos pelo projeto de lei em análise, considerando a discricionariedade do legislador para atender suas peculiaridades locais, conforme se desprende dos artigos da Lei Orgânica Municipal, combinado com o artigo 1º, parágrafo único da Lei 6766/1979 a seguir citado:

Art. 1o. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.
Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I - Disposições Preliminares

Art. 2o. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1o Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2o Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3o (VETADO)

(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

§ 4o *Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.* (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5o *A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.* (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6o *A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:* (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 7o O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 8o Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1o deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 3o Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.
(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;**
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;**
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;**
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;**
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.**

CAPÍTULO II - Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

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

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 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;

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 10.932/2004)*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

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 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)

§ 4o No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 5o. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III - Do Projeto de Loteamento

Art. 6o. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7o. *A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:*

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 8o *Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6o e 7o desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 9o Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4o do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1o - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;*
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;*
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;*
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;*
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;*
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.*

§ 2o - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;*
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3o Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

CAPÍTULO IV - Do Projeto de Desmembramento

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4o do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1o do art. 4o desta Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

CAPÍTULO V - Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12. *O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.*

§ 1º *O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

§ 2º *Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012) (Vigência)*

§ 3º *É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

Art. 13. *Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único - *No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas.

(Redação dada

pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

(Incluído

pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

(Incluído pela

Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Adentrando mais especificamente no conteúdo do projeto de lei que delimita a macrozona urbana, macrozona de controle especial de urbanização, macrozona de restrição à urbanização, macrozona rural do Município de Petrópolis, podemos notar que foram seguidas as bases da lei novo Plano Diretor de 2014, com algumas observações de ordens de técnica legislativa e outra de ordem legal, que passaremos a expor adiante.

No que pertine a posição topográfica do art. 3º, da presente proposição legislativa, s.m.j, ela deveria ser renumerada dentro do art. 2º, §1º, do inciso I, consequentemente, renumerados os demais parágrafos, como forma mais adequada de enquadramento a Lei Complementar Federal 95/98.

No que tange ao inciso II, do **artigo 9º**, do projeto de lei em análise, s.m.j, deve o mesmo ser suprimido, pois não há como mensurar quantos imóveis residenciais e comerciais poderão se beneficiar com tal dispositivo, tendo em conta a existência de inúmeras áreas de alagamentos e enchentes existentes na Cidade de Petrópolis. Tratando-se o dispositivo de renúncia de receita, a referida proposição deveria ter sido acompanhada da realização do impacto fiscal, nos termos do art. 14, da Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000.

Após a análise do conteúdo específico de referido projeto, se passa a examinar os requisitos formais e diretrizes obrigatórias de uma lei municipal de parcelamento do solo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

No que toca à iniciativa do projeto de lei de parcelamento do solo, por mais que não fique claro, por não estar expresso na Lei Orgânica Municipal, nem no Regimento Interno da Câmara Municipal, a iniciativa é privativa do chefe do Executivo, pois essa análise não pode se pautar apenas por meio do título do projeto de lei, mas também por sua vinculação a determinado assunto e, principalmente, pela análise do seu conteúdo.

Nesse sentido, conforme já explicitado anteriormente, quando foi examinada a compatibilidade do projeto com as normas gerais do Plano Diretor, pôde se observar que a lei de parcelamento solo decorre diretamente dele, o qual é de competência privativa do Prefeito Municipal, nos termos do art. 78, XXII, da LOMP.

Ao se analisar o conteúdo do projeto de lei em questão, se afere tratar, ainda de modo mais claro, de típico caso de competência privativa do Chefe do Poder Executivo Municipal, e não do Poder Legislativo local, visto que aborda em vários dispositivos sobre atribuições de órgãos da administração pública direta e indireta, contendo comandos que trazem obrigações ao Poder Público e que dependem de regulação, autorização, análise do órgão municipal competente (Executivo e suas Secretarias), bem como de órgãos especiais, que integram a estrutura organizacional da Prefeitura Municipal de Petrópolis, como os Conselhos Municipais.

Desse modo, o Projeto de Lei em análise é de iniciativa privativa do senhor Prefeito Municipal, nos termos do artigo 78, XXII, da Lei Orgânica do Município de Petrópolis.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

A iniciativa privativa do Executivo para a lei de parcelamento do solo urbano, inclusive suas alterações, também encontra respaldo na jurisprudência de nossos tribunais, como se pode observar dos seguintes julgados:

Ação Direta de Inconstitucionalidade número 0077486-81.2011.8.26.0000

Relator(a): Xavier de Aquino

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: Órgão Especial

Data do julgamento: 16/11/2011

Ementa: DIREITO CONSTITUCIONAL - AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - DIPLOMA NORMATIVO QUE ALTERA A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ORIGEM PARLAMENTAR - VÍCIO DE INICIATIVA - AUSÊNCIA DE ESTUDO E AUDIÊNCIA PRÉVIOS - INCONSTITUCIONALIDADE - EXISTÊNCIA - É inconstitucional a Lei Complementar Municipal de Catanduva 359, de 8 de março de 2007, que altera a Lei Complementar Municipal 355, de 26 de dezembro de 2006, que institui o "Plano Diretor Participativo, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Catanduva e dá outras providências", pois originada de projeto de lei parlamentar, e não do Poder Executivo, único competente para deflagrá-lo - Não realização de estudos e audiências prévios - Violação dos arts. 5º, 47, incisos II, XI e XIV, 144, 180, II, e 181, "caput" e § 1º, da Constituição do Estado de São Paulo - Jurisprudência deste Colendo Órgão Especial - Ação procedente.

Ação Direta de Inconstitucionalidade número 0531342-26.2010.8.26.0000

Relator(a): Roberto Mac Cracken

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: Órgão Especial

Data do julgamento: 11/05/2011



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Ementa: AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. VÍCIO DE INICIATIVA. Lei municipal de autoria de membro do Poder Legislativo que dispõe sobre parcelamento do solo municipal. Matéria que é de iniciativa do chefe do Poder Executivo. Ofensa aos arts. 5º, caput, da CESP e art. 2º da CF/88. Caracterização de vício de iniciativa. Inconstitucionalidade formal subjetiva. Ação julgada procedente.

Ação Direta de Inconstitucionalidade número 2038502-52.2015.8.26.0000

Relator(a): Péricles Piza

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: Órgão Especial

Data do julgamento: 16/09/2015

Ementa: DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. Lei Complementar nº 259, de 12 de fevereiro de 2015, que dispõe sobre parcelamento do solo no Município de Franca. O ato legiferante visa, em essência, obrigar o plantio de árvores no passeio público, defronte aos lotes. Vício formal de inconstitucionalidade, por desvio de poder legislativo. Se a competência que disciplina a gestão administrativa é privativa do Chefe do Poder Executivo, a iniciativa do Legislativo importaria em violação frontal ao texto constitucional que consagra a separação dos poderes estatais. Criação de atribuições aos órgãos da Administração e de despesas sem dotação orçamentária. Ofensa aos artigos 5º: 47: II e XIV: e 144 da Constituição Paulista. Inconstitucionalidade configurada. Ação procedente.

Por fim, como o projeto em exame irá tramitar por Comissões temáticas da Câmara Municipal em virtude de sua ampla abrangência, seria interessante apresentação de emendas para sanar as ilegalidades apontadas neste parecer.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Finalizando o presente parecer jurídico sobre essa matéria de vital importância ao Município, cabe lembrar que toda análise se pautou no ordenamento jurídico vigente, inclusive em jurisprudências de Tribunais Superiores. Diante disso, certas diretrizes estabelecidas e desejadas de uma forma geral para qualquer cidade, não devem ser exigidas literalmente nesse projeto, afinal cada Lei de Parcelamento do Solo Urbano tem um conteúdo diferenciado, de forma a respeitar o porte do Município, sua história e a região onde se insere, sob pena de não se valorizar a essência de um trabalho tão grandioso.

Citando o saudoso ilustre doutrinador administrativista Hely Lopes Meirelles, ao tratar do poder discricionário do representante eleito pela população:

“só o administrador, em contato com a realidade, está em condições de bem apreciar os motivos ocorrentes de oportunidade e conveniência na prática de certos atos (...) Só os órgãos executivos é que estão, em muitos casos, em condições de sentir e decidir administrativamente o que convém e o que não convém ao interesse coletivo.”

Constata-se que foram observadas as regras previstas na Lei Orgânica e no Regimento Interno da Câmara Municipal, quer quanto à iniciativa do Projeto de Lei, quer quanto à forma de encaminhamento do mesmo à Casa de Leis, não havendo também qualquer afronta à Constituição Federal e à Lei Orgânica do Município de Petrópolis



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

Cabe salientar que o projeto em apreço deve ser encaminhado às Comissões temáticas pertinentes, notadamente, à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, Comissão de Planejamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, Política, Agricultura, Urbanística e Habitação (COPERLUPOS).

Diante do exposto, quanto à forma, o Projeto de Lei ostenta vício de legalidade, no que tange ao inciso II, do artigo 9º, por ausência de realização de estudo de impacto fiscal, por se tratar de renúncia fiscal, nos termos do art. 14, da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar n. 101/2000), podendo ser apresentado através de Comissão ou por qualquer Vereador Emendas para suprimir tal dispositivo ilegal e também para correção topográfica do artigo 3º. Havendo tal Emenda supressiva e modificativa, que torne o Projeto dentro do que foi proferido, o mesmo poderá ser apreciado pelo Plenário da Câmara Municipal de Petrópolis, cabendo aos nobres Vereadores desta Casa de Leis a sua análise e a deliberação quanto ao mérito.

É o parecer, salvo melhor juízo.

À superior consideração.



Fernando Fernandes de A. Araújo
Diretor Jurídico
Mat. 1729.063/21
OAB/RJ 80742

SERGIO DE
SOUZA MACEDO

Assinado de forma digital por
SERGIO DE SOUZA MACEDO
Data: 2021.05.20 00:09:19 -03'00'

SERGIO DE SOUZA MACEDO

Consultor Jurídico

Matrícula nº 10.56061/11

OAB-RJ 91435