



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

PARECER JURÍDICO Nº 27/2024

I. RELATÓRIO

Vem para análise deste setor jurídico Projeto de Lei nº 010/2023 advindo do Executivo Municipal, o qual trata da Aprovação do Loteamento "Imperial" e dá outras providências.

O Projeto possui 09 (nove) artigos, com vários anexos, tendo o seguinte teor a mensagem que o acompanha:

*"É o presente para, em anexo, encaminhar o Projeto de Lei nº010/2023, a fim de que o mesmo seja apreciado por esta Egrégia Casa do Povo, com consequente aprovação, na forma do Regimento Interno desta Casa.*

*Trata-se pedido de autorização para criação do Loteamento Residencial denominado Imperial, com área de 84.305,00 m<sup>2</sup> (oitenta e quatro mil e trezentos e cinco metros quadrados), com a devida observância na legislação Federal, Estadual e Municipal vigente, a fim de ampliar e disponibilizar, com qualidade e salubridade, lotes urbanos residenciais para habitação aos munícipes.*

*Sendo o que se apresentava ao ensejo, na certeza da aprovação do projeto em apreço, desde já reiteramos votos de estima e elevada consideração."*

O projeto contempla anexos: projeto urbanístico, projeto topográfico, projeto de sinalização e acessibilidade, projeto de abastecimento de Água Potável, projeto de drenagem, projeto de pavimentação, projeto de rede de esgoto, projeto de rede de energia, projeto de sondagem, certidões negativas, documentos pessoais e requerimentos, parecer de dispensa da área verde, bem como demais pareceres de aprovação do Projeto de Loteamento subscritos pelo profissionais de engenharia/arquitetura da Prefeitura Municipal de Sapezal/MT.

É o relatório.

II. FUNDAMENTOS



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

Preliminarmente, importante destacar que o exame da Assessoria Jurídica se cinge tão-somente à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência legal, tendo por base os documentos juntados, razão pela qual não se incursiona em discussões de ordem técnica, bem como em questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação, cuja análise é de exclusiva responsabilidade dos setores competentes.

Por oportuno, insta mencionar que esta Assessoria Jurídica já se manifestou em outro momento acerca da tramitação de projetos de lei que visem aprovação de loteamento no Município, do qual menciono o Parecer Jurídico nº 23/2023.

Conforme parecer expedido naquela oportunidade, Projetos de Lei que condicionem aprovação de loteamento a autorização legislativa são tidos como inconstitucionais, uma vez que o Poder Executivo é o único poder legitimado para expedir atos de aprovação ou desaprovação de projetos de desmembramento ou loteamento, independentemente de autorização prévia do Legislativo.

Pois bem, de acordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, é de competência do Executivo Municipal a aprovação de loteamentos e parcelamentos de solo, vejamos:

*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. (Grifo nosso)*

Acerca do tema, trazemos à baila alguns julgados em ADI que declararam a inconstitucionalidade de leis municipais que condicionam a aprovação de loteamentos a autorização legislativa:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE MARAVILHA. ART. 154, § 1º. CONDICIONAMENTO DA APROVAÇÃO DE PROJETO DE LOTEAMENTO À AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. ATO EMINENTEMENTE ADMINISTRATIVO. COMPETÊNCIA DO



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

EXECUTIVO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO DOS PODERES. CE, ART. 32. PEDIDO PROCEDENTE. É inconstitucional, por malferir o princípio da separação dos Poderes, norma que condiciona à autorização legislativa a aprovação de projeto de loteamento, porquanto tal ato é de competência do Executivo. (TJ-SC - ADI: 197235 SC 2011.019723-5, Relator: Sérgio Izidoro Heil, Data de Julgamento: 04/10/2011, Órgão Especial, Data de Publicação: Ação Direta de Inconstitucionalidade n. , de Maravilha).

Ação Direta de Inconstitucionalidade. Lei n. 2.185, de 10 de dezembro de 2013 – Município de Cerejeiras/RO. *Dispositivo que condiciona a aprovação de loteamentos e desmembramentos à apreciação do Poder Legislativo. Requisitos distintos da Constituição Federal e Estadual. Norma de Repetição Obrigatória.* Inconstitucionalidade. Efeito ex tunc. *Por violar o princípio da separação dos poderes, é inconstitucional a submissão prévia ao Poder Legislativo Municipal, para aprovação dos projetos de loteamentos e desmembramentos no âmbito do respectivo município.* DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE, Processo nº 0803521-67.2019.822.0000, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, Tribunal Pleno, Relator (a) do Acórdão: Des. Sansão Saldanha, Data de julgamento: 29/01/2020 (TJ-RO - ADI: 08035216720198220000, Relator: Des. Sansão Saldanha, Data de Julgamento: 29/01/2020).

Os requisitos necessários para aprovação de loteamento estão dispostos na Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 01/2012) devendo o Executivo Municipal atentar-se a estes para análise e aprovação de novos loteamentos, vejamos:

*“Art. 22 Uma vez elaborado o projeto do empreendimento, de acordo com as diretrizes traçadas pela Licença Urbanística Provisória, para sua aprovação definitiva o mesmo deverá ser*



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

*apresentado por requerimento junto ao Poder Público Municipal, contendo via impressa e digitalizada:*

*I - A Licença Urbanística Provisória, dentro do prazo de validade, com a definição das diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário;*

*II - Plantas de Implantação e Situação na escala 1:2.000 em cópias impressas e gravadas em meio digital, contendo:*

*a) curvas de nível originais e os níveis de projeto, de metro em metro;*

*b) arruamento de acordo com as normas legais;*

*c) áreas de preservação permanente, se existir;*

*d) áreas institucionais, destinadas aos equipamentos públicos e comunitários;*

*e) bosques naturais ou artificiais e árvores frondosas que serão preservadas;*

*f) construções existentes;*

*g) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e áreas;*

*III - Memorial descritivo, contendo, obrigatoriamente:*

*a) denominação do loteamento;*

*b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas de uso predominante;*

*c) indicação das áreas institucionais públicas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;*

*d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Consulta Prévia do loteamento;*

*e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade públicas já existentes no loteamento e adjacências;*

*f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área pública total, discriminando áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a*



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

*equipamentos comunitários, total das áreas de utilidades públicas, com suas respectivas porcentagens.*

*IV - Certidão Negativa de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;*

*V - Recolhimento de taxas;*

*VI - Certidão de Inteiro Teor expedida pelo Registro de Imóveis, referente ao terreno a ser loteado;*

*VII - Projeto das infraestruturas existentes no local;*

*VIII - Projeto da rede de abastecimento de água devidamente aprovado pelos órgãos competentes;*

*IX - Projeto de drenagem de águas pluviais e pavimentação;*

*X - Projeto de rede de esgotamento sanitário, devidamente aprovado pelos órgãos competentes;*

*XI - Projeto de rede de energia elétrica do loteamento devidamente aprovado pelos órgãos competentes;*

*XII - Projeto de arborização (Densidade mínima: 1 árvore/lote);*

*XIII - Planta geral do loteamento com orientação magnética;*

*XIV - Relatório de impacto ambiental, quando exigido na licença prévia;*

*XV - Cronograma físico-financeiro da execução das obras de infraestrutura urbana;*

*XVI - Avaliação prévia de todos os lotes do loteamento;*

*XVII - Modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes.*

*§ 1º Os projetos deverão obedecer rigorosamente às normas de desenho arquitetônico e técnico, estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).*

*§ 2º Nos casos em que as dimensões do empreendimento exigirem escalas diferentes da estabelecida no inciso II, a utilização das mesmas deverá ser previamente autorizada pelo órgão responsável pela aprovação do respectivo projeto.*



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

*§ 3º Os projetos do empreendimento, incluindo os projetos de infraestrutura ou de edificações que fazem parte do mesmo, deverão ser elaborados por profissional (ais) devidamente habilitado(s) e registrado(s) no CREA ou no CAU e deverão estar acompanhados das respectivas ARTs ou RRTs de elaboração e execução.*

Como visto, matéria em questão se insere na órbita da chamada reserva da Administração, que reúne as competências próprias de administração e gestão, imunes à interferência de outro poder, pois privativas do Chefe do Poder Executivo.

Por oportuno trago à baila ensinamento do doutrinador HELY LOPES MEIRELLES: *"A atribuição típica e predominante da Câmara é a normativa, isto é, a de regular a administração do Município e a conduta dos munícipes no que afeta aos interesses locais. A Câmara não administra o Município; estabelece, apenas, normas de administração. Não executa obras e serviços públicos; dispõe, unicamente, sobre sua execução. Não compõe nem dirige o funcionalismo da Prefeitura; edita, tão somente, preceitos para sua organização e direção. Não arrecada nem aplica as rendas locais; apenas institui ou altera tributos e autoriza sua arrecadação e aplicação. Não governa o Município; mas regula e controla a atuação governamental do Executivo, personalizado no prefeito. Eis aí a distinção marcante entre a missão normativa da Câmara e a função executiva do prefeito; o Legislativo delibera e atua com caráter regulatório, genérico e abstrato; o Executivo consubstancia os mandamentos da norma legislativa em atos específicos e concretos de administração. (...) A interferência de um Poder no outro é ilegítima, por atentatória à separação institucional de suas funções (CF, art. 2º). Por idêntica razão constitucional, a Câmara não pode delegar funções ao prefeito, nem receber delegações do Executivo. Suas atribuições são incomunicáveis, estanques, intransferíveis (CF, art. 2º). Assim como não cabe à Edilidade praticar atos do Executivo, não cabe a este substituí-la nas atividades que lhe são próprias. Em sua função normal e predominante sobre as demais, a Câmara elabora leis, isto é, normas abstratas, gerais, e obrigatórias de conduta. Esta é sua função específica, bem diferenciada da do Executivo, que é a de praticar atos concretos de administração. (...)*



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

*Daí não ser permitido à Câmara intervir direta e concretamente nas atividades reservadas ao Executivo, que pedem providões administrativas especiais manifestadas em ordens proibições, concessões, permissões, nomeações, pagamentos, recebimentos, entendimentos verbais ou escritos com os interessados, contratos, realizações materiais da Administração e tudo o mais que se traduzir em atos ou medidas de execução governamental”<sup>1</sup>*

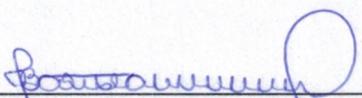
Pelo exposto, esta assessoria jurídica entende que, a aprovação de loteamentos independe de autorização legislativa, devendo o Executivo municipal, quando da análise e aprovação de loteamentos, observar e aplicar os artigos supracitados, bem como, as demais normas atinentes a matéria.

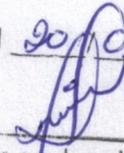
Contudo, entendendo a presidência desta Casa conveniente e oportuno remeter o Projeto de Lei nº 010/2024 para deliberação em Plenário, deverá ser observado o quórum de maioria simples (art. 156) para sua aprovação.

O projeto merece apreciação da Comissão de Constituição, Justiça e Redação final.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sapezal-MT, 19 de março de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Juliana da Silva Batista  
Diretora Jurídica  
OAB/MT 18.317-B

RECEBI EM 20/03/2024  
  
\_\_\_\_\_  
Dione Loch  
Secretária Geral  
Port. 001/2001

<sup>1</sup> Hely Lopes Meirelles, Direito Municipal Brasileiro, 12ª. ed., São Paulo: Malheiros, p. 576