



CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

PARECER S/N CJLEG

PROTOCOLO: 4738/2019

DATA ENTRADA: 17 de dezembro de 2019.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 92 de 2019

Ementa: Estabelece o regulamento dos loteamentos fechados, dos condomínios horizontais de lotes no perímetro urbano do município de Caruaru e dá outras providências.

1. Relatório

Trata-se de **PARECER JÚRIDICO COM EMENDA**, apresentado a Comissão de Legislação e Redação de Leis, sobre o projeto que estabelece o regulamento dos loteamentos fechados, dos condomínios horizontais de lotes no perímetro urbano do município de Caruaru e dá outras providências. **Projeto de Lei Complementar de nº 92/2019**, de autoria do **PODER EXECUTIVO**.

Em observância às prerrogativas legais e regimentais ao qual está inserido, é o parecer para expor fundamentadamente o entendimento quanto à sua constitucionalidade, legalidade e instrumentalidade processual legislativa, observando, sobremaneira, a Constituição Federal de 1988, a Lei Orgânica do Município de Caruaru e o Regimento Interno da Câmara Municipal de Caruaru.

Assim, a consulta objetiva ter um parecer técnico jurídico sobre a legalidade do projeto de lei proposto pelo executivo. A proposição dispõe sobre o regulamento dos loteamentos fechados, dos condomínios horizontais de lotes no perímetro urbano do município de Caruaru e dá outras providências.

Segundo justificativa anexa ao presente: “A Lei Complementar proposta visa regrar o procedimento para a aprovação de novos empreendimentos, bem como proceder com a regularização



fundiária dos já instalados de forma irregular em nosso município. Assim, o texto legal propõe, para os loteamentos fechados, a cobrança de preço público pela utilização restrita de vias e áreas públicas nestas localidades, bem como a responsabilização dos proprietários pela manutenção dos serviços públicos no interior do loteamento. Há também a propositura da instituição de regras para os condomínios de lotes, com o propósito de dar celeridade à aprovação de tais empreendimentos no órgão competente do Município, contribuindo para fomentar a atividade econômica do ramo imobiliário”.

É o relatório.

Passo a opinar.

2. DA SISTEMÁTICA NO PROCESSO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARUARU E DA MANIFESTAÇÃO DA CONSULTORIA JURÍDICA LEGISLATIVA

Ab initio, impende salientar que a emissão de parecer por esta Consultoria Jurídica Legislativa não substitui a vontade dos Ilustres Vereadores que compõe as Comissões permanentes, porquanto estas são compostas pelos representantes eleitos e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento.

Dessa forma, a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante, podendo seus fundamentos serem utilizados ou não pelos membros desta Casa. De qualquer sorte, torna-se de suma importância algumas considerações sobre a possibilidade e compatibilidade sistemática adotada para o processo legislativo no âmbito desta Casa de Leis de Caruaru.

O Regimento Interno dessa Casa Legislativa dispõe as atribuições da Consultoria Jurídica Legislativa, senão vejamos:

Art. 273 – A Consultoria Jurídica Legislativa acompanhará os atos de pessoal relativos às concessões de férias e licenças, os processos administrativos, bem como, se manifestará, através de pareceres, sobre os requerimentos apresentados a quaisquer departamentos da Câmara.

Art. 274 – As deliberações do Corpo Legislativo e das Comissões poderão, a critério dos respectivos presidentes, serem assessoradas pela Consultoria Jurídica Legislativa, que assegurará a legalidade dos atos relacionados às atribuições do Poder Legislativo Municipal.



Art. 91 – Nenhum projeto de lei, de resolução ou de decreto legislativo, será submetido à deliberação do Plenário sem que tenha recebido parecer escrito das respectivas Comissões Permanentes ou de Comissão Especial.

Art. 133 – Recebido o projeto de lei o Presidente despachará encaminhando-o a uma ou mais comissões para receber parecer, de acordo com a natureza da matéria nele contido.

Assim sendo, as referidas normas estabelecem expressamente a possibilidade de emissão de parecer escrito sobre as proposições legislativas.

A sistemática adotada ressalte-se, não é exclusividade de Caruaru, sendo adotada por diversas outras Câmaras Municipais brasileiras. Ainda assim, a opinião técnica desta Consultoria Jurídica é estritamente jurídica e opinativa não podendo substituir a manifestação das Comissões Legislativas permanentes, pois a vontade do Parlamento deve ser cristalizada através da vontade do povo, aqui efetivada por meio de seus representantes eleitos.

Desta feita, são estes mesmos representantes que melhor podem analisar todas as circunstâncias e nuances (questões sociais e políticas) de cada proposição. Por essa razão, em síntese, a manifestação deste órgão de assessoramento jurídico, autorizada por norma deste Parlamento municipal, serve apenas como norte, em caso de concordância, para o voto dos edis caruaruenses, não havendo substituição e obrigatoriedade em sua aceitação e, portanto, não atentando contra a soberania popular representada pela manifestação dos Vereadores.

3. ADMISSIBILIDADE, ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA, INICIATIVA E COMPETÊNCIA.

O projeto de lei em enfoque está redigido em termos claros, objetivos e concisos, em língua nacional e ortografia oficial, estando devidamente subscrito digitalmente por seu autor, além de trazer o assunto sucintamente registrado em ementa, tudo na conformidade do disposto no Regimento Interno da Câmara Municipal e a boa técnica redacional.

Observa-se que autor articulou justificativa escrita, atendendo ao disposto na norma regimental. A distribuição do texto também está dentro dos padrões exigidos pela técnica legislativa, cumpridos os requisitos de admissibilidade.

Compete ao município legislar sobre assunto de interesse local, tal competência provém da Constituição Federal, visto que os municípios são dotados de autonomia legislativa, suplementando a legislação federal e Estadual, no que couber como deixa claro o art.30 da Carta Magna, em *verbis*:



Art. 30. Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de **interesse local**;
II - **suplementar** a legislação federal e a estadual no que couber;

Desta forma, não resta outro conhecimento senão a indicação de matéria de competência suplementar do legislativo municipal.

4. DO QUÓRUM DE APROVAÇÃO

A Câmara somente pode deliberar com a presença da maioria absoluta dos Vereadores, adotando, in caso, a votação nominal e por maioria de dois terços de seus membros, nos termos do art. 115, §3º do Regimento Interno, in verbis:

Art. 115 – As deliberações da Câmara serão tomadas por maioria simples, maioria absoluta e por dois terços de seus membros.
§ 3º - **Por maioria de dois terços de seus membros** a Câmara deliberará sobre:
a) as leis complementares referidas no parágrafo único, do artigo 35 da Lei Orgânica do Município;.

Por fim, sendo aprovado em duas votações, o mesmo será enviado para o devido autógrafo e posterior sanção ou veto do Executivo, tudo conforme os trâmites previstos na legislação municipal.

5. DO MÉRITO

A proposição em questão busca regrar o procedimento para a **aprovAÇÃO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS, BEM COMO PROCEDER COM A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS JÁ INSTALADOS DE FORMA IRREGULAR EM NOSSO MUNICÍPIO**, sendo uma iniciativa louvável, tendo em vista que visa atender aos interesses do município.

Os loteamentos irregulares proliferam no Brasil, causando sérios transtornos para os compromissários-compradores de terrenos formados a partir de projetos nessa situação.

Com a promulgação da lei 6.766/79¹, as prefeituras se viram munidas do instrumental legislativo necessário e adequado, que, havendo irregularidade nos loteamentos, elas assumissem a **posição ativa de promover a regularização**.

Ainda na esfera federal temos a Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 que assim dispõe:

¹ Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.



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.

Na esfera municipal, além de atender a seara de competência determinada pela Constituição Federal, o processo legislativo compreende um conjunto de procedimentos que devem ser atendidos pelos Poderes. Assim, a iniciativa em algumas matérias é de competência do Município, conforme estabelecido no art. 5º da LOM:

Art. 5º - Ao Município de Caruaru compete:

I- legislar sobre assunto de interesses locais;

Compulsando a jurisprudência sobre a matéria em questão, verificou-se que é possível ao município regrar o procedimento para a aprovação de novos empreendimentos, bem como proceder com a regularização fundiária dos já instalados de forma irregular em nosso município, conforme pode se verificar no julgado *in verbis*:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO. DEVER DO MUNICÍPIO E DE SUA AUTARQUIA. DIREITO FUNDAMENTAL DO CIDADÃO. Conforme certidão exarada pela Secretaria da Câmara, o Município de Porto Alegre foi devidamente intimado do julgamento de sua apelação. Inexistência de qualquer defeito processual. Embargos de Declaração Rejeitados. (Embargos de Declaração Nº 70080525884, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio Heinz, Julgado em 20/03/2019).

(TJ-RS – ED: 70080525884 RS, Relator: Marco Aurélio Heinz, Data de Julgamento: 20/03/2019, Vigésima Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/04/2019)

Com base em tal entendimento, e transpondo-o para a análise dos termos do projeto de lei complementar 92/2019, na opinião dessa Consultoria, é possível ao Município, no exercício da competência estatuída nos incisos I e II, do art. 30, da CF/88, expedir normas visando regrar o procedimento para a aprovação de novos empreendimentos, bem como proceder com a regularização fundiária dos já instalados de forma irregular em nosso município.

6. CONCLUSÃO



Desta forma, opina **pela legalidade e constitucionalidade** do projeto de Lei Complementar nº 92 de 2019, **com sugestão de emenda redacional**.

É o parecer. À conclusão superior.

Câmara Municipal de Caruaru-PE, 20 de dezembro de 2019.

Túlio Augusto de Lima
Técnico Legislativo| **Mat. 960**

João Américo Rodrigues de Freitas [assinatura digital]
OAB/PE 28.648
Consultor Jurídico Geral.