



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO Nº 19/2021-GP

Veranópolis, 14 de janeiro de 2021.

VETO AOS SEGUINTE DISPOSITIVOS DO
PROJETO DE LEI Nº 485/2020

Senhor Presidente.

Através do presente dirigimo-nos a Vossa Excelência com a finalidade de comunicar que vetamos os seguintes dispositivos da Lei Municipal nº 7.583/2021, de 15/01/2021, que “DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E ARRUAMENTOS NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.” oriundos de emendas aprovadas pelo Poder Legislativo, encaminhado ao Poder Executivo em 22/12/2020, conforme Autógrafo nº 130/2020 que :

1 - Art. 6º A área mínima dos lotes urbanos será de 180 m² (Cento e Oitenta Metros Quadrados) sendo a frente mínima de 09 (nove) metros e para terrenos de esquina a testada mínima será de 10 (dez) metros.

Justificativa: Ocorre que o Município de Veranópolis possui topografia privilegiada, que permite que os lotes destinados à edificação sejam maiores, respeitando-se assim o bem estar e a qualidade de vida das pessoas, tão perseguida, de início pela Constituição Federal e depois, pela legislação ordinária, inclusive o arcabouço legal municipal.

A recente aprovação do Plano Diretor – Lei Municipal 7.577/2020 já sinaliza que existe uma preocupação das forças públicas em planejar a cidade de modo que seja sustentável e que a propriedade cumpra a sua função social, sem lançar mão do bem estar das pessoas. Importa destacar que o Plano Diretor é a lei norteadora para as demais normas que seguem, entre elas o parcelamento do solo. De acordo com o art. 12, VI da Lei Municipal 7.577/2020:

Art. 12 A política urbana deve se pautar pelos seguintes diretrizes gerais:

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 infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres naturais;
- i) a exposição da população a riscos de desastres.

A redução da área dos lotes colide com o artigo mencionado em vários aspectos, mormente quanto à infraestrutura urbana, a especulação imobiliária e a poluição ambiental. Isso porque tornar os lotes menores significa a necessária ampliação da infraestrutura urbana, já que o aglomerado de edificações significa maior acúmulo de pessoas num mesmo espaço e, conseqüentemente, maior infraestrutura. Quanto à especulação imobiliária, é dizer que a redução do número de lotes obrigará o contribuinte que quiser uma residência maior, a adquirir mais de um lote, o que também representa maior lucro ao ramo imobiliário. Não é que se esteja indo contra a lucratividade do setor, ao contrário, se está privilegiando o interesse da coletividade ao invés do particular, o setor imobiliário somente. Também, se terá maior poluição ambiental em razão do aglomerado de pessoas.

2 - Art. 12, Inciso III - Levantamento topográfico da área objeto de intervenção, em escala compatível, demonstrando o sistema viário existente e contíguo e IV - As divisas da gleba, suas dimensões e confrontantes e sua localização em relação à malha viária urbana.

Justificativa: O georreferenciamento é uma importante ferramenta de precisão, que garante conhecer exatamente a localização, limites e confrontações do imóvel, inclusive para fins de tributação. A Lei Federal 6.766/73 especifica que, tanto no desmembramento como no loteamento, o projeto deverá indicar os limites da gleba afetada. Neste sentido, há interesse público na utilização do georreferenciamento, uma vez que tornará o processo de desmembramento ou loteamento mais idôneo. De mais a mais, a legislação municipal não poderá ir contra lei federal, mas poderá ser mais restritiva, de acordo com o interesse local. Nos termos do art. 30, II da Constituição Federal, compete aos Municípios suplementar a legislação federal no que couber. É exatamente o que se apresenta, tendo em vista que não há previsão na lei federal acerca do georreferenciamento.

3 - Art. 12, Inciso II - Matrícula atualizada; de propriedade da gleba ou lote, unificada quando for mais de uma e, obrigatoriamente, deve estar em nome do proprietário do desmembramento. A matrícula deve estar retificada se houver discrepância entre esta e as medidas no local. A validade da mesma será de 60 (sessenta) dias contados da emissão;

Justificativa: Os atos da administração pública devem estar pautados de acordo com o princípio da legalidade, consagrado no art. 37 da Constituição Federal. Nos termos do art. 1º, VI do Decreto 93.240/86, determina que a matrícula não poderá exceder o prazo de 30 dias para ser considerada atualizada. Neste sentido, *data vênia* a justificativa apresentada, não é possível que o Município flexibilize a legislação federal, sob pena de afronta ao princípio da legalidade, já mencionado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

4 - Art. 15, Inciso I - Matrícula(s) atualizada do imóvel; quando o interessado no parcelamento não for o proprietário do imóvel, anexar a devida autorização do mesmo, legalmente reconhecida. O documento terá validade de 60 (sessenta) dias a contar da emissão;

Justificativa: Os atos da administração pública devem estar pautados de acordo com o princípio da legalidade, consagrado no art. 37 da Constituição Federal. Nos termos do art. 1º, VI do Decreto 93.240/86, determina que a matrícula não poderá exceder o prazo de 30 dias para ser considerada atualizada. Neste sentido, *data vênia* a justificativa apresentada, não é possível que o Município flexibilize a legislação federal, sob pena de afronta ao princípio da legalidade, já mencionado.

5 - Art. 20, Inciso IV - Os passeios públicos deverão ser entregues ao município com pavimentação de no mínimo 50% de sua largura, com piso tátil, podendo ser de concreto, bloquetes de concreto de no mínimo fck 250-MPA ou de basalto;

Justificativa: De acordo com artigo 183, da lei municipal 5.605/2009 que institui o Código de Posturas, é de responsabilidade do proprietário do imóvel com frente para logradouro a construção e manutenção do passeio público. A modificação desta obrigação ocasionaria a mudança da legislação citada, o que não representa o interesse público.

6 - Art. 22 - As redes de distribuição de água potável deverão estar localizadas, conforme determinação da CORSAN.

Parágrafo único. Todos os projetos e equipamentos de abastecimentos de água potável deverão ser aprovados na CORSAN e posteriormente, apresentados ao município com o projeto complementar para a liberação da LI

Justificativa: Não há interesse público na proposta, tendo em vista que fere o direito de propriedade, uma vez que abre a possibilidade de utilização de terreno alheio para a passagem de instalações de redes de abastecimento de água. A possibilidade existe, desde que devidamente indenizada, nos termos do art. 1.286 do Código Civil, ou seja, não é viável que o Município fomente este tipo de situação, ao contrário, deverá coibi-la ao máximo, visando evitar a instalação de conflitos. Ademais, existe a previsão da lei de outras forma de passagem de tubulação.

7 - Art. 23 - O projeto de esgoto cloacal, seus equipamentos, bem como a Estação de Tratamento de Esgoto -ETE, ou a forma prevista no § 1º deste artigo, deverão ter aprovação no órgão responsável da concessionária dos serviços (CORSAN) e posteriormente apresentar ao município como projeto complementar.

Parágrafo Único. Nos loteamentos previstos nesta Lei, será aceito como solução para o esgotamento sanitário o sistema fossa-sumidouro, ou o sistema misto fossa-filtro anaeróbio e o excedente ligado à rede pluvial, mesmo em loteamentos populares ou de interesse social.

Justificativa: O objetivo do legislador, neste caso, é que seja permitido a utilização de fossa-filtro e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

sumidouro. Neste sentido, é de ser vetada neste momento, para posterior encaminhamento de emenda para os loteamentos unifamiliares.

8 - Art. 32, Inciso II - Matrícula atualizada com validade de 60 dias, unificada quando for mais de uma, já retificada quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, devendo a mesma estar em nome do interessado no parcelamento.

Justificativa: A validade da matrícula deverá ser de 30 dias.

- Inciso XVIII - Projeto da rede de esgoto e da rede de drenagem pluvial acompanhado do memorial descritivo.

Justificativa: O Município não tem competência para determinar as normas construtivas dos órgãos que regem os principais serviços essenciais, tais como energia elétrica, abastecimento de água e esgoto, comunicação, etc. Desta feita, o projeto deverá antes ser aprovado por estes órgãos para depois ser repassado ao Município já com a aprovação, sob pena de ter que ser refeito todo o trabalho de aprovação do projeto de loteamento, caso os órgãos responsáveis pelos serviços mencionados apontem incongruências. Em verdade, não é possível que o Município aprove o projeto antes de ter conhecimento e de ter a chancela de todos os outros órgãos, já que, se necessária alguma modificação, o projeto de loteamento antes aprovado não poderá ser executado, necessitando de nova análise e nova aprovação.

- Inciso XXI - § 2º A existência de ônus reais na matrícula não impede a aprovação do Projeto, tendo o proprietário apenas a obrigação de estar com a matrícula livre e desembaraçada quando da incorporação no Cartório.

Justificativa: conforme justificativa exposta para o inciso II, acima

O veto se dá com amparo no § 1º, do art. 49, da Lei Orgânica Municipal, pois afronta o art. 2º, da Constituição Federal e art. 60, inciso II, letra "d", da Constituição Estadual conforme motivos e justificativas constantes no Parecer Jurídico nº 013, de 15/01/2021, cuja cópia segue em anexo, visto ser contrário ao interesse público

Atenciosamente.

WALDEMAR DE CARLI,
Prefeito.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE VERANÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

Exmo. Sr.

CRISTIANO VALDUGA DAL PAI

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

VERANÓPOLIS – RS