



ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR

## CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT PODER LEGISLATIVO

### PARECER JURÍDICO Nº. 29/2020

**REQUERENTE:** COMISSÃO GERAL - CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA, ESTADO DE MATO GROSSO

**EMENTA:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 163/2020 – AUTORIZA PARCELAMENTO ESPECIAL DE IMÓVEL QUE ESPECIFICA.

#### DA CONSULTA

Trata-se de parecer formulado pela assessoria jurídica a respeito da legalidade do Projeto de Lei Complementar nº. 163/2020, que autoriza parcelamento especial de imóvel que especifica.

É o relatório. Passo a opinar.

#### FUNDAMENTAÇÃO

A Constituição da República Federativa do Brasil, em seus artigos 30, inciso VIII e 182, deixa expresso que compete aos Municípios promover o ordenamento territorial, por meio de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano:

*“Art. 30. Compete aos Municípios:*

*I - (...);*

*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*

RUA 9, Nº 485, CENTRO CEP 78635-000  
TELEFONE: 66 3468.1113 / 3468.2292 / 3468.2587  
OUVIDORIA: 66 3468.2668

CAMARA@AGUABOA.MT.LEG.BR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR



ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR

## CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT PODER LEGISLATIVO

*funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”*

Vê-se que o ente público municipal tem a obrigação de proceder ao adequado ordenamento territorial, relativamente ao parcelamento e à ocupação do solo urbano.

O presente projeto visa o parcelamento do imóvel matriculado sob o nº. 18.975, com lotes inferiores a 800m<sup>2</sup>, para fins comerciais e industriais, compondo o loteamento denominado Espaço Nobre, Setor Industrial V.

A lei 6.766/79, define no art. 2º que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, sendo que se considera 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.

Na mesma lei resta tipificado que:

*“Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.*

*Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública:*

*I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;*

RUA 9, Nº 485, CENTRO CEP 78635-000  
TELEFONE: 66 3468.1113 / 3468.2292 / 3468.2587  
OUVIDORIA: 66 3468.2668

CAMARA@AGUABOA.MT.LEG.BR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR



ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR

## CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT PODER LEGISLATIVO

*II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;*  
*III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo. Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.”*

A lei municipal nº. 192/91 dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Água Boa/MT:

*“PARCELAMENTO – Divisão de uma área em lotes autônomos, sob a forma de loteamento, remembramento ou desmembramento;*

*Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, da lei de zoneamento e das Legislações Federal, Estadual e Municipal pertinentes.*

*Art.3º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.”*

De acordo com a Lei Complementar nº. 47/2009, o art. 22, inciso III, define que a área compreendida entre o Distrito Industrial I e o entroncamento da BR-158 com a MT-240 por uma largura de 400 metros para a margem direita sentido norte da rodovia, passa a constituir a Zona Industrial V.

RUA 9, Nº 485, CENTRO CEP 78635-000  
TELEFONE: 66 3468.1113 / 3468.2292 / 3468.2587  
OUVIDORIA: 66 3468.2668

CAMARA@AGUABOA.MT.LEG.BR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR



ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR

## CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT PODER LEGISLATIVO

A lei municipal nº 193/91 que dispõe sobre zoneamento do Município de Água Boa/MT, estabelece:

*“Art. 24º - Os lotes do SI obedecerão às seguintes especificações, para fins de parcelamento e licenciamento de obras e atividades:*

*I – Lote mínimo: 1.250 m<sup>2</sup> (um mil duzentos e cinquenta metros quadrados);*

*III - Afastamentos: de conformidade com o Código de Obras.*

*II – Testada mínima 25m (vinte e cinco metros).*

*Art. 47º - Nos Projetos de Loteamento, de acordo com a finalidade de cada um, deverão ser observadas os seguintes requisitos:*

*a. Loteamento com finalidade comercial ao residencial, as especificações constantes no art.18, seus incisos, alíneas e parágrafos, desta Lei:*

*b. Loteamento com finalidade Industrial: as especificações do art. 24 desta Lei.”*

Em decisão tomada em outubro de 2015, o STF definiu que são legítimas as leis que dispõem sobre uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, desde que essas leis sejam “compatíveis com as diretrizes do plano diretor”<sup>1</sup>:

*“CONSTITUCIONAL. ORDEM URBANÍSTICA.  
COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS. PODER NORMATIVO  
MUNICIPAL. ART. 30, VIII, E ART. 182, CAPUT, DA  
CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PLANO DIRETOR. DIRETRIZES*

<sup>1</sup> Tema 348 - Plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.  
Relator: MIN. TEORI ZAVASCKI. Leading Case: RE 607940



ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR

## CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT PODER LEGISLATIVO

**BÁSICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL. COMPREENSÃO.** 1. A Constituição Federal atribuiu aos Municípios com mais de vinte mil habitantes a obrigação de aprovar Plano Diretor, como "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana" (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes" (art. 182, caput). Portanto, nem toda a competência normativa municipal (ou distrital) sobre ocupação dos espaços urbanos se esgota na aprovação de Plano Diretor. 2. É legítima, sob o aspecto formal e material, a Lei Complementar Distrital 710/2005, que dispôs sobre uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, tratando da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados. A edição de leis dessa espécie, que visa, entre outras finalidades, inibir a consolidação de situações irregulares de ocupação do solo, está inserida na competência normativa conferida pela Constituição Federal aos Municípios e ao Distrito Federal, e nada impede que a matéria seja disciplinada em ato normativo separado do que disciplina o Plano Diretor. 3. Aprovada, por deliberação majoritária do Plenário, tese com repercussão geral no sentido de que "Os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes



ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR  
WWW.AGUABOA.MT.LEG.BR

## CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT

### PODER LEGISLATIVO

*fixadas no plano diretor". 4. Recurso extraordinário a que se nega provimento."*

Tendo em vista que o projeto de lei preenche os requisitos legais e formais, estando em conformidade com a Legislação Municipal e Federal, considerando que este parecer se trata de uma análise técnica-opinativa, que não impede a tramitação e até mesmo consequente aprovação, esta Assessoria Jurídica opina pela LEGALIDADE, CONSTITUCIONALIDADE e POSSIBILIDADE JURÍDICA da tramitação, discussão e votação do projeto de lei ora examinado.

A emissão de parecer por esta Assessoria Jurídica não substitui os pareceres das Comissões Permanentes, porquanto essas são compostas pelos representantes do povo e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento. Dessa forma, a opinião jurídica não tem força vinculante, podendo seus fundamentos serem utilizados ou não pelos membros desta Casa.

#### CONCLUSÃO

Pelo exposto, com vista à legislação exposta, o parecer é pela LEGALIDADE, CONSTITUCIONALIDADE e POSSIBILIDADE JURÍDICA da tramitação, discussão e votação do projeto de lei ora examinado.

É o parecer. Salvo Melhor Juízo.

Água Boa, 19 de novembro de 2020.

Ludmilla Ap. Vilela da Luz Lui  
Assessora Jurídica  
OAB. 22.758/OMT

---

Ludmilla A. Vilela da Luz Lui

OAB MT 22.758/O

Assessora Jurídica