



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício nº 625/2023 – Gabinete do Prefeito
Assunto: Encaminha Veto ao PL nº 19/2023-CMI

Itaúna-MG, 14 de dezembro de 2023

Prezado Senhor **Presidente**,

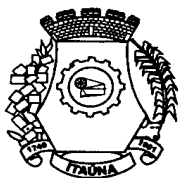
Encaminho a Vossa Excelência as Razões do Veto ao Projeto de Lei nº 19/2023-CMI, que *“Altera o Código de Obras do Município de Itaúna Lei 2.197/88, no que dispõe sobre alvará de construção para unidades autônomas”*.

Oportunamente, apresento-lhe protestos de apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Neider Moreira de Faria
Prefeito do Município de Itaúna

EXMO. SR.
NESVALCIR GONÇALVES SILVA JÚNIOR
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
ITAÚNA-MG



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

VETO AO PROJETO DE LEI Nº 19/2023-CMI

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor **Presidente**, Excelentíssimos Senhores **Vereadores** e Excelentíssimas Senhoras **Vereadoras** da Câmara Municipal de Itaúna,

Dirijo-me a Vossas Excelências, com cordiais cumprimentos, para comunicar que, na forma do artigo 82, inciso VI da Lei Orgânica do Município e o artigo 137, § 1º, inciso I do Regimento Interno dessa Câmara Legislativa, decido vetar integralmente o Projeto de Lei n.º 19/2023, originário dessa Casa de Leis, que **“Altera o Código de Obras do Município de Itaúna Lei 2.197/88, no que dispõe sobre alvará de construção para unidades autônomas”** por razões de ordem constitucional e legal, e o faço sob os fundamentos do artigo 66, § 1º da Constituição Federal, artigo 82, inciso VI, da Lei Orgânica do Município e 137, § 1º, inciso II, do Regimento Interno dessa Câmara.

Do Vício de Iniciativa/Violação ao Princípio da Harmonia e Independência dos Poderes – Competência privativa do Chefe do Poder Executivo – Interesse local X Atividade do Poder Executivo.

O presente projeto de iniciativa parlamentar altera o Código de Obras do Município, dispondo especificamente sobre a concessão de alvará parcial de construção de unidade autônoma, quando inserida em condomínio horizontal ou vertical, nas ocasiões em que configurarem duas ou mais unidades independentes.

A competência para legislar sobre o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo é reservada ao município, em razão da predominância do interesse local, nos termos do art. 171, inciso I, alínea b, da Constituição do Estado de Minas Gerais, nos seguintes termos:

Art. 171 – Ao Município compete legislar:

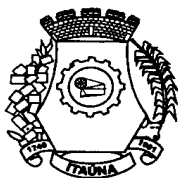
I – sobre assuntos de interesse local, notadamente:

b) o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo, a par de outras limitações urbanísticas gerais, observadas as diretrizes do plano diretor;

Todavia, cumpre-se pontuar que a disposição normativa de critérios técnicos específicos para a concessão de alvará de construção interfere diretamente no exercício da atividade do Poder Executivo, haja vista que compete aos seus administrados a análise e disponibilização das respectivas autorizações para construção, quando solicitadas, em observância restrita à legislação municipal.

Nessas circunstâncias, consubstanciando o interesse local e a atividade do Poder Executivo, observa-se que o Projeto de Lei de iniciativa parlamentar associou tão somente o interesse local, sem, contudo, cumprir as formalidades do processo legislativo, quanto à competência privativa para legislar acerca da matéria.

Desse modo, compete privativamente ao Chefe do Poder Executivo legislar sobre a organização e atividade administrativa, consoante preceitua o art. 61, §1º, inciso II, alínea “b” da Constituição Federal e o artigo 90, inciso XIV da Constituição do Estado de Minas Gerais,



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

nos seguintes termos:

Constituição Federal:

Art. 61. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

§ 1º São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:

II - disponham sobre:

b) organização administrativa e judiciária, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração dos Territórios;

Constituição do Estado de Minas Gerais:

Art. 90 – Compete privativamente ao Governador do Estado:

XIV – dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;

Logo, além do vício formal de iniciativa, com a violação ao Princípio da Harmonia e Separação dos Poderes, é observada a inviabilidade técnica das disposições do Projeto de Lei nº 19/2023, em virtude da necessidade de verificação das normas municipais do regime urbanístico, instituídas pelo Plano Diretor (Lei Complementar 172/2022), pelo Código de Obras (Lei 2.197/1988) e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei 2.198/1988).

O Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e da extensão urbana municipal, estabelece parâmetros que regem o direito de construir, sendo válido mencionar os seguintes dispositivos:

Art. 46 O direito de construir será exercido nos limites dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo estabelecidos para cada uma das zonas urbanas do Município de Itaúna.

Art. 49 A quota de terreno por unidade habitacional é o parâmetro que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial e na parte residencial das edificações de uso misto.

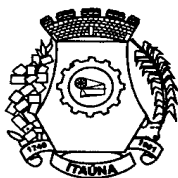
Art. 52 Considera-se taxa de permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

Além disso, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelece área mínima para o desmembramento de parcela do solo:

Art. 23 – O parcelamento do solo urbano em Itaúna, entendido como Divisão física e Jurídica de glebas em partes, poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei.

[...]

§3º Nenhuma parcela de solo urbano poderá sofrer desmembramento se disso resultar desconformidade com a Área Mínima de 300,00 m² e a Testada Mínima de 12,00 m; salvo



Prefeitura Municipal de Itaúna

ESTADO DE MINAS GERAIS

quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. Grifos nossos.

Outrossim, o Código de Obras do município dispõe critérios específicos para a disponibilização do “habite-se” parcial para unidades independentes, da seguinte forma:

Art. 17 – Concluídas as obras de edificação, deverá ser requerida a vistoria final à Prefeitura, visando a concessão do “habite-se”:

*Parágrafo 1º – Poderá ser fornecido “habite-se” parcial para unidades independentes em edificações com duas ou mais unidades independentes, **devendo a unidade objeto de “habite-se” atender os requisitos mínimos para o “habite-se”, especificados no inciso I deste artigo.***

Desse modo, somente é possível a concessão do “habite-se” parcial de unidades após a realização de vistoria técnica, com a confirmação da execução do projeto arquitetônico da edificação previamente aprovado, podendo o requerente individualizá-lo independente do atendimento dos requisitos do “habite-se” para todas as unidades.

Contudo, a inviabilidade técnica da emissão do Alvará de Licença de Construção para unidades autônomas consiste na existência de normas específicas de elementos urbanísticos que são comuns à todas as unidades, que possuem como parâmetro a área total do lote de terreno, em conformidade com as disposições mencionadas.

Portanto, para a emissão do Alvará de Licença de Construção pelo Poder Executivo Municipal, faz-se necessária a análise do projeto arquitetônico pelo corpo técnico da Secretaria Municipal da Regulação Urbana, a fim de verificar a conformidade do projeto arquitetônico com a legislação municipal e demais normas que regem o direito de construir, assim como aos princípios fundamentais e norteadores da administração pública, em especial a supremacia do interesse público sobre o interesse privado.

Por essas razões e fundamentos, apresento veto total ao Projeto de Lei nº 19/2023-CMI, que **“Altera o Código de Obras do Município de Itaúna Lei 2.197/88, no que dispõe sobre alvará de construção para unidades autônomas”**, em virtude da inobservância da competência privativa do Chefe do Executivo para legislar acerca da organização e atividade do Poder Executivo, nos termos dos artigos 61, §1º, inciso II, alínea “b” da CF/88 e artigo 90, inciso XIV da CEMG e em razão da inviabilidade técnica da concessão de alvará de construção para unidades autônomas, nos termos dos artigos 46, 49 e 52 do Plano Diretor, artigo 23, §3º da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e artigo 17, §1º do Código de Obras.

Atenciosamente,

Itaúna/MG, 14 de dezembro de 2023.

NEIDER MOREIRA DE FARIA

Prefeito de Itaúna