



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 556/2024

Proc. nº 15.025/2024

Itanhaém, 27 de dezembro de 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

PROCOLO

Recebido em 27/12/24

às 17h31min.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de levar ao conhecimento de Vossa Excelência, para os devidos fins, que, nos termos do art. 34, § 1º, combinado com o art. 50, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Itanhaém, resolvo vetar, parcialmente, o Projeto de Lei nº 52, de 2024, aprovado por essa Egrégia Casa Legislativa, conforme Autógrafo nº 64, de 2024.

De minha iniciativa, a propositura “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Itanhaém”.

O texto original sofreu alterações provenientes da aprovação de emendas oferecidas por ilustres membros dessa Casa de Leis, as quais acolho, em sua maioria, porque contribuem para o seu aprimoramento.

O texto vindo à sanção, contudo, não detém condições de ser sancionado em sua íntegra, sendo indeclinável a oposição de veto parcial aos seguintes dispositivos:

1) § 2º do art. 20

Preliminarmente à análise da redação proposta a esse dispositivo por via de emenda parlamentar, é necessário registrar que a Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) é um documento que contém as restrições e condicionantes de uso e ocupação do solo, ambientais, urbanísticas e viárias que



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

incidem sobre a gleba e que irão nortear a elaboração e o desenvolvimento do projeto de loteamento ou desmembramento (art. 28).

A emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas se dá a pedido do interessado e precede a apresentação do projeto de loteamento ou desmembramento à aprovação prévia do órgão municipal competente (art. 31, “caput”).

Por sua vez, o Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO) é o documento emitido pela Prefeitura após executadas, vistoriadas e aceitas as obras e serviços de infraestrutura urbana que tem por finalidade garantir que as obras e serviços de infraestrutura a cargo do responsável pelo parcelamento do solo foram executadas, bem como sua conformidade com o projeto aprovado (art. 40).

Em assim sendo, resulta evidente que a redação proposta ao § 2º do art. 20, ao substituir o termo “Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU)” por “Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO)”, incide em equívoco que retira condições de exequibilidade da norma, visto que a emissão do TVEO se dá somente depois de concluídas e aceitas as obras e serviços de infraestrutura, não sendo, pois, possível, vincular a sua emissão à ordem de serviço para execução das redes de infraestrutura (rede de abastecimento de água potável, rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes e rede pública de distribuição de energia elétrica).

2) art. 66

Ao tratar das características de uso e ocupação do solo de cada zona de uso compreendida no zoneamento urbano de Itanhaém, o art. 66 do texto aprovado aborda tema que não guarda pertinência com a lei de parcelamento do solo.

Com efeito, a definição das características de uso e ocupação do solo de cada zona de uso constitui matéria afeta à lei de zoneamento, uso e ocupação do solo e já se encontra adequada e devidamente disciplinada na nova Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Mas não é só.

Embora possa parecer estranho, vejo-me compelido a vetar disposições já previstas no texto original do projeto, como é o caso do inciso VI do art. 6º, que ao disciplinar o instituto jurídico do condomínio de lotes não



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

logrou tratar do assunto de forma adequada, considerando-o, equivocadamente, uma forma de loteamento alternativa ao loteamento tradicional.

Readequando seu entendimento em relação ao instituto do condomínio de lotes, os órgãos técnicos da Prefeitura concluíram que o condomínio de lotes não substitui as formas tradicionais de parcelamento do solo, uma vez que é constituído sobre lotes, ou seja, terrenos derivados de loteamento ou desmembramento, para cuja produção devem ser cumpridas todas as exigências previstas na legislação urbanística municipal, estadual e federal, em especial, no que for cabível, nos artigos 2º, 3º e 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Trata-se, na realidade, de um condomínio que será composto por lotes, os quais estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato de instituição. Isso significa que as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencentes aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal.

Nesse mesmo sentido, aliás, é o entendimento do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, cujo posicionamento, expresso por meio da Nota Técnica nº 03/2022, é no sentido de que o condomínio de lotes deve ser projetado sobre terreno que corresponda a um ou mais lotes, todos frutos de parcelamentos do solo (loteamento ou desmembramento conforme definidos na Lei Federal nº 6.766, de 1979) já registrados.

O condomínio de lotes não é, portanto, uma forma de parcelamento de solo alternativa ao loteamento e ao desmembramento, mas uma forma de organização dos lotes resultantes dessas operações.

A par disso, impõe-se também o veto aos seguintes termos e seus significados, constantes do Anexo II - Glossário do texto aprovado, dada sua impertinência temática, pois não apresentam regramento relacionado no texto da Lei proposta: “condomínio edilício horizontal”, “áreas urbanizáveis”, “dimensão do sublote”, “geração de tráfego”, “polo gerador de tráfego”, “vazios urbanos” e “via particular”.

Expostas, assim, as razões que me induzem a vetar, parcialmente, o Projeto de Lei nº 52, de 2024, restituo o assunto ao reexame dessa Egrégia Casa Legislativa.



Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,

TIAGO RODRIGUES CERVANTES
Prefeito Municipal

Ao

Excelentíssimo Senhor

Vereador Fernando da Silva Xavier de Miranda

DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém

Autenticar documento em Autenticidade com o identificador 370034003700310030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

