



MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

PROCURADORIA-GERAL

Procuradoria Legislativa



VETO Nº 7/2023 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023

REF. RAZÕES DE VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24/2023, QUE “DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E DE CASAS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ”.

VETO Nº 07/2023

Itajaí, 19 de dezembro de 2023.

Ilmo. Sr.

Ver. MARCELO WERNER

Presidente da Câmara de Vereadores de Itajaí.

Nesta

REF. RAZÕES DE VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24/2023, QUE “DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E DE CASAS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ”.

Senhor Presidente,

O Projeto de Lei Complementar nº 24/2023, que DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES E DE CASAS NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ, foi encaminhado por V. Exa. ao Poder Executivo Municipal através do Ofício nº 424/2023 e recebido pelo Gabinete do Prefeito em data de 15/12/2023.

Percebemos, porém, que o presente Projeto de Lei Complementar, abarca impossibilidade de sanção plena, pela aparente inconstitucionalidade material, por violação ao art. 182 da Constituição Federal. Assim, com fundamento no Art. 32, §§ 1º e 2º da Lei Orgânica Municipal, resolvemos vetar parcialmente o Projeto de Lei Complementar nº 24/2023, com redação final, sendo o **VETO PARCIAL RELATIVO AOS §§ 6º E 7º DO ART. 14**, cuja redação foi alterada pela emenda substitutiva 13, da seguinte forma:

“§ 6º Fica permitida a conversão de até 50% da área institucional prevista no § 2º, inciso II, deste artigo em Área Recreativa do condomínio, a qual será incluída dentro do perímetro do condomínio horizontal fechado de lotes, cujo domínio e manutenção correrão por conta do mesmo.”

“§ 7º O saldo de área para alcançar a totalidade de 35% poderá ser computado como vias internas de circulação, áreas verdes, áreas de uso comum internas dos condôminos e faixas non edificandi.”

Do Vício por Inconstitucionalidade Material:

Assim, a manutenção §§ 6º e 7º do art. 14 no ordenamento jurídico municipal afrontaria o disposto no art. 182 da CF, o qual se transcreve:

“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 funções sociais da cidade e garantir o bem-estar



MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

PROCURADORIA-GERAL

Procuradoria Legislativa



de seus habitantes.”

Como se vê, a Constituição Federal delega à Lei o poder de determinar diretrizes gerais para a política de desenvolvimento urbano, de forma que se assegure o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes. A Lei, por sua vez, por meio da Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto das Cidades, em seu art. 2º dispõe:

“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;”

Ora, os dispositivos legais que ora se veta pretendem isolar as áreas institucionais dentro dos condomínios de lotes, fazendo com as mesmas sejam utilizadas apenas pelas pessoas que neles habitam e não por toda a coletividade, desvirtuando a sua real função social, função de “área pública”, coisa do povo.

O isolamento das áreas institucionais torna a existência das mesmas insignificante, na medida em que o acesso restrito impedirá o seu uso e gozo por aqueles que não são residentes no condomínio, sem dizer que, nessas condições, torna-se temerário, senão imoral, a realização de investimentos por parte do Poder Público na estruturação de qualquer aparelhamento naquela localidade.

O atendimento da função social das áreas institucionais demanda o acesso por parte de toda a coletividade, não podendo ser restringido aos moradores do condomínio fechado. Nessa vertente, torna-se imperioso que as mesmas sejam instituídas fora dos perímetros do muro ou cercamento, afastando a incidência de eventuais prejuízos à população local, que sofrerá os efeitos do adensamento produzido pelos condomínios, necessitando de instrumentos e aparelhos públicos para atender a suas demandas (escolas, creches, praças, calçadas e outros).

Nas palavras de Hely Lopes Meirelles, “o interesse social ocorre quando as circunstâncias impõem a distribuição ou o condicionamento da propriedade para seu melhor aproveitamento, utilização ou produtividade em benefício da coletividade ou de categorias sociais merecedoras de amparo específico do Poder Público” (“Direito Administrativo Brasileiro”, 33ª edição atualizada, São Paulo: Editora Malheiros, 2007).

Face ao exposto, a inconstitucionalidade dos § 6º e 7º do art. 14 se evidenciam na medida em que se analisam os objetivos das referidas áreas institucionais, seja aquela destinada a implantação de equipamento urbano, bem como aquela destinada ao equipamento comunitário que será usufruído unicamente pelos condôminos.

Desta forma, **pela inconstitucionalidade material** acima demonstrada, resolvemos **VETAR PARCIALMENTE** o Projeto de Lei Complementar nº 24/2023, na forma do que determina o art. 32, §§ 1º e 2º da LOM.

Essas, Senhor Presidente, as razões que levaram ao **veto** do projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros dessa Egrégia Câmara Municipal e esperamos seja o mesmo mantido, em face das razões expostas.

Aproveitamos esta oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

PROCURADORIA-GERAL

Procuradoria Legislativa



VOLNEI JOSÉ MORASTONI
Prefeito Municipal

GASPAR LAUS
Procurador-Geral do Município

PREFEITURA DE ITAJAÍ, 19 DE DEZEMBRO DE 2023