

OFÍCIO N° 152/2025 GP CM

São Pedro da Aldeia, 14 de maio de 2025.

Exmo. Sr.

Vereador JEAN PIERRE BORGES DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal de São Pedro da Aldeia/RJ

Ref.: Ofício GP-CM nº 075/2025 – Autógrafo do Projeto de Lei Complementar nº 006/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, venho através deste manifestar a Vossa Excelência as considerações condizentes ao **Autógrafo do Projeto de Lei Complementar nº 006/2025**, promovido pelo Vereadora Mislene Conceição dos Santos, que “**Dispõe sobre a proibição da construção de prédios residenciais, comerciais e mistos, acima de 04 andares, incluindo o andar da garagem, condomínios e loteamentos urbanos em um raio de 1km das margens da Laguna de Araruama, no território deste Município, e dá outras providências.**”, aprovado em sessão realizada no dia 10 de abril de 2025.

Versa o presente acerca de análise de autógrafo de projeto de lei que proibiu a construção de prédios residenciais, comerciais e mistos, acima de 04 andares, incluindo o andar da garagem, condomínios e loteamentos urbanos em um raio de 1km das margens da Laguna de Araruama, neste Município.

Em detida análise jurídica da proposta, observou-se a ausência de estudo técnico que justificasse a vedação a que se pretende implementar bem como ausência de audiência pública que visa garantir a transparência e a participação da sociedade nas decisões urbanísticas como a alteração do gabarito (altura máxima) das edificações.

É cediço que o direito de construir é expressão do direito de propriedade, que comprehende usar, gozar, dispor, fruir e reivindicar e não é absoluto, mas limitado pelos direitos da coletividade em geral e pelos direitos de vizinhança. No entanto, o direito de edificar está moldado por normas de direito público; o proprietário não possui a faculdade de decidir sozinho se pode e como pode construir em seu terreno, dado o inegável reflexo das edificações individualmente consideradas no ordenamento geral da cidade e, pois, nos interesses da coletividade.

Dispõe o Código Civil:

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprovou, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

O legislador determina o conteúdo e os limites do direito à propriedade, por meio dos planos urbanísticos, os quais são responsáveis pelo próprio conteúdo da propriedade urbana. As formas de utilização de um terreno, designadamente para fins de construção, deixaram de estar dependentes de sua qualidade natural, de sua localização e da vontade ou liberdade do proprietário, para serem consequência de planos urbanísticos de modo que a faculdade de construção não deve ser compreendida como direito subjetivo privado, imanente à propriedade do solo, mas antes como direito subjetivo público, concedido pelo plano urbanístico.

Para além, a Constituição consagrou o princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII) e preceitua adoção de políticas de desenvolvimento urbano, executadas pelo poder público municipal, que têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes (art. 182).

Com o advento da Constituição e do Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001), o direito de construir não pode mais ser entendido como simples faculdade a ser exercitada pelo proprietário, limitado apenas pelos direitos de vizinhança e regulamentos administrativos. Diante da sistemática constitucional, que elevou o princípio da função social da propriedade à categoria de direito fundamental, aquele direito deve ser exercido de acordo com política de desenvolvimento urbano que priorize a melhoria das condições de moradia e vivência das cidades, destinada ao pleno desenvolvimento da personalidade dos indivíduos que a compõem.

Aos municípios foi conferida a missão de promover adequado ordenamento de seu território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, elaborando e executando, para tanto, o plano diretor (art. 30, VIII, da CR). É sobretudo nas posturas municipais que se contêm os parâmetros concretos a sujeitar e condicionar os particulares no exercício do direito de construir, de acordo com a realidade e as peculiaridades de cada município.

Leis urbanísticas constituem normas de ordem pública, cogentes e impositivas, cuja aplicabilidade há de ser imediata, o que constitui corolário lógico das leis em geral, com mais razão em se tratando de normas umbilicalmente atreladas à ordenação da cidade e, portanto, à proteção de direitos difusos por excelência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

Esclarece o JOSÉ AFONSO DA SILVA:

Por princípio, as leis de uso e ocupação do solo são de aplicação imediata – o que, aliás, não constitui particularidade de lei alguma, mas um princípio geral de Direito, porquanto essa incidência imediata é um dos aspectos da natureza normativa que dispõe para o futuro, no sentido de que a norma passe a reger as situações previstas desde o momento de sua entrada em vigor, separando, portanto, a realidade jurídica em “parte anterior” e “parte posterior.

Portanto, entre as diversas limitações ao direito de construir está a de se submeter à incidência de novas normas validamente editadas no interesse da coletividade, ressalvadas situações abrigadas pelas garantias constitucionais do ato jurídico perfeito, da coisa julgada e do direito adquirido.

No entanto, a Constituição Federal, em seu artigo 29, inciso XII, prevê a obrigatoriedade da participação popular na gestão municipal, especialmente na elaboração e implementação do Plano Diretor, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana; o artigo 182 da Constituição determina que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes; a gestão democrática da cidade, por sua vez, é assegurada pela participação da população e de associações representativas nos processos de formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos urbanos.

O Estatuto da Cidade detalha o princípio da gestão democrática, tornando obrigatória a realização de audiências públicas e consultas populares na elaboração, revisão e implementação do Plano Diretor e de outras normas urbanísticas relevantes, cuja omissão pode levar à declaração de inconstitucionalidade da legislação municipal correspondente, conforme reiterada jurisprudência dos tribunais brasileiros, por afronta direta à Constituição Federal e às Constituições Estaduais que reforçam o princípio da participação democrática da sociedade e transparência.

Essa participação direta da sociedade no processo decisório garante que os moradores, comerciantes e demais interessados possam expressar suas opiniões e preocupações antes da aprovação da alteração, fortalecendo a gestão democrática da política urbana.

A audiência permite discutir os possíveis efeitos da alteração do gabarito, como mudanças na densidade populacional, infraestrutura, mobilidade, paisagem urbana e valorização imobiliária, promovendo um debate amplo que pode evitar conflitos futuros, além

de conferir maior legitimidade social à decisão, reduzindo riscos de questionamentos futuros e aumentando a aceitação da alteração pretendida.

A realização da audiência pública assegura ainda que o ato administrativo seja legítimo, atendendo ao interesse público e respeitando os direitos dos particulares afetados pelas mudanças no gabarito.

Ademais, a alteração do gabarito deve ser precedida de estudos técnicos que avaliem os impactos urbanísticos, ambientais, de infraestrutura e de mobilidade, garantindo que a mudança seja compatível com o ordenamento urbano e a sustentabilidade da região.

O estudo técnico deve, no caso em análise, apontar as razões justificadas para a redução do gabarito das edificações neste Município eis que constantes alterações na legislação local afetam o princípio da segurança jurídica que deve ser observado para garantia de previsibilidade, estabilidade e confiança nas relações jurídicas, a impedir mudanças abruptas e retroativas em interpretações normativas ou decisões administrativas que afetem situações já consolidadas sob determinada orientação anterior.

No âmbito do direito urbanístico e das edificações, esse princípio busca proteger cidadãos e empreendedores contra alterações inesperadas nas regras de uso do solo, gabarito (altura máxima permitida) e demais parâmetros construtivos.

A exemplo, se a alteração do gabarito ocorre antes da obtenção do alvará de construção ou do protocolo do pedido administrativo, o proprietário ou empreendedor deve se submeter às novas regras, mesmo que tenha adquirido o imóvel sob a legislação anterior.

Minimamente, uma mudança no ordenamento urbanístico deve modular efeitos para evitar prejuízos a situações já consolidadas, respeitando o equilíbrio entre interesse público e direitos individuais.

A mera alegação de alteração de gabarito para preservação da laguna de Araruama desacompanhada de estudo técnico que a embase não se sustenta, mormente por não haver garantia de que a redução do gabarito tem relação direta com a densidade demográfica regional; um edifício com menos andares apenas comporta menos moradores, cujas residências serão fixadas em outro local do Município, utilizando a mesma rede de esgoto municipal.

Some-se a isso o fato de que a construção de prédios depende de aprovação de projeto, inclusive da rede de esgoto, ao passo que construções avulsas, muitas das vezes, neste Município, são irregulares e sequer tem projeto aprovado, o que sobrecarrega a rede de esgoto, eis que aquela unidade foge da previsão de atendimento da rede municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
GABINETE DO PREFEITO

Deste modo, nítida a presença de vício material de inconstitucionalidade que impossibilita a sanção ao autógrafo em análise, por ausência de audiência pública, desrespeitando o princípio da gestão democrática da cidade previsto na constituição estadual e federal e de estudo técnico que justifique a necessidade de redução do gabarito utilizado nesta cidade para edificações.

Pelas razões aqui apresentadas, o **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso IV do art. 72 da Lei Orgânica Municipal, decide **VETAR INTEGRALMENTE o Autógrafo do Projeto de Lei Complementar nº 006/2025.**

Atenciosamente,

FÁBIO DO PASTEL
Carlos Fábio da Silva
=Prefeito=

**CORRESPONDENCIA
RECEBIDA**

EM, 15/05/2025 às 16:23

Assinatura
COMSPA
Adriana Santos da S. Silveira
Matrícula 1736 / COM
Câmara Municipal de S. P. da Aldeia