



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigui – 28 de fevereiro de 2020.

Parecer 27 /2020

**Solicitante: Felipe Barone Brito**

Presidente da Câmara Municipal de Birigui

**Assunto: Projeto de Lei Complementar 2/2020 – “Autoriza parcelamento de solo, através da execução de loteamentos destinados a moradias populares, a serem implantados na zona urbana do Município, nos termos que especifica”.**

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Poder Executivo Municipal que autoriza parcelamento de solo, através da execução de loteamentos destinados a moradias populares, a serem implantados na zona urbana do Município, nos termos que especifica. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 289/2020, em 12 de fevereiro de 2020. Despachado para parecer em 24 de fevereiro de 2020. Recebido para parecer em 24 de fevereiro de 2020.

A Lei nº 6.799/79 – Lei do Parcelamento do Solo, estabelece normas gerais para o parcelamento do solo urbano, com vistas a regulamentar o processo de urbanização de uma gleba (área de terreno que ainda não foi dividida ou parcelada), mediante sua divisão e redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções urbanísticas.



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Cabe-nos ressaltar no que se refere ao requisito da obrigatoriedade de destinação de áreas de loteamento para vias de circulação, equipamentos comunitários, equipamentos urbanos e áreas verdes (denominado pela doutrina como concurso voluntário ou doação legal), a Lei nº 9.785/99 alterou a Lei de Parcelamento do Solo, suprimindo a anterior previsão de percentual mínimo a ser adotado.

A Lei nº 6.799/79 decorre de competência constitucional da União (art. 24, I da CF) de estabelecer normas gerais em matéria de Direito Urbanístico que poderão ser suplementadas pelos Estados e Municípios (arts. 24, § 2º e 30, I e II da CF).

Portanto, ficará a cargo dos Municípios a fixação desse percentual mínimo referente à parcela do loteamento que será transferida obrigatoriamente ao Poder Público municipal, conforme previsão do art. 4º, § 1º da Lei do Parcelamento do Solo: *A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.*

O projeto trata de área já pertencente ao Município, desse modo não envolve nenhum tipo de desafetação ou alienação da referida área, mas sim a necessidade de dar a devida função social da área e consequentemente da cidade.

Tanto a propriedade quanto a cidade devem atender à função social, essa necessidade encontra-se expressamente prevista na Constituição, os artigos 5º, XXIII, 170, III e 182 § 2º, versam sobre a função social da propriedade e o artigo 182 caput deixa claro que um dos objetivos da política



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

de desenvolvimento urbano é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Eis jurisprudência nesse sentido:

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



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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 fixadas no plano diretor". 4. Recurso extraordinário a que se nega provimento RE 607940 / DF / Relator(a): Min. TEORI ZAVASCKI Julgamento: 29/10/2015

O artigo 182 da Constituição Federal menciona a respeito do desenvolvimento urbano e suas políticas: *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 de seus habitantes.*

Assim como o artigo 30 da nossa Constituição Federal: *Art. 30. Compete aos Municípios: (...) VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*

Eis jurisprudência nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. ÁREA DE MANANCIAIS. RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO E DO ESTADO. PODER-DEVER. ARTS. 13 E 40 DA LEI N. 6.766/79. 1. As determinações contidas no art. 40 da Lei n. 6.766/99 consistem num dever-poder do Município, pois, consoante dispõe o art. 30, VIII, da Constituição da República, compete-lhe "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial,



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano". 2. Da interpretação sistemática dos arts. 13 da Lei nº 6.766/79 e 225 da CF, extrai-se necessidade de o Estado interferir, repressiva ou preventivamente, quando o loteamento for edificado em áreas tidas como de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais. 3. Recurso especial provido" (REsp 333.056/SP, Rel. Min. Castro Meira, DJ de 06.02.09).

A própria Lei Orgânica do Município de Birigüi menciona a respeito do desenvolvimento urbano como pode-se observar:

**Art. 6º** - Ao Município de Birigüi compete: (....)

9. promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

10. estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território;

**Art. 35** - São leis complementares as concernentes às seguintes matérias: (....)

V - zoneamento urbano e direitos suplementares de uso e ocupação do solo;

**Art. 142** - Lei Municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas de zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, código de obras e edificações, código de posturas, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Ocorre que o respectivo projeto possui algumas particularidades que temos que destacar, em primeiro lugar a Lei Complementar nº 37/2011 em seu artigo 21, parágrafo único estabelece:

*“Para os loteamentos particulares e públicos destinados á construção de moradia popular, com objetivo de possibilitar acesso á moradia para a população reconhecidamente carente, os lotes poderão, em caráter excepcional, ter área não inferior a 200,00 metros quadrados e testada mínima não inferior a 8 metros quadrados. A aprovação pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos do projeto de loteamento assim definido deverá ser precedida de aprovação conjunta com a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social e do Conselho Municipal – COMDE, mediante pareceres formais fundamentados”.*

Posteriormente houve uma mudança na Lei Complementar nº 37/2011, através de outra Lei Complementar nº 41/2011 que modificou o art. 13, inserindo o § 3º no referido artigo e modificando o parágrafo único do artigo 21, ambos modificados ficando a seguinte redação:

Art. 13: (....) § 3º: Para loteamentos destinados a construção de moradia populares, com o objetivo de possibilitar meios para a aquisição da população reconhecidamente carente, serão destinados no mínimo:

I – 20% (vinte por cento) para via de circulação;

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes; e

III – 5% (cinco por cento) para área institucional.

Art. 21 (....)



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

Parágrafo Único: *"Para os loteamentos particulares e públicos destinados á construção de moradia popular, com objetivo de possibilitar acesso á moradia para a população reconhecidamente carente, os lotes poderão, em caráter excepcional, ter área não inferior a 160 metros quadrados e testada mínima não inferior a 8 metros quadrados. A aprovação pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos do projeto de loteamento assim definido deverá ser precedida de aprovação conjunta com a Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social e do Conselho Municipal – COMDE, mediante pareceres formais fundamentados".*

Em seguida a Lei Complementar nº 44/2012 trouxe novamente uma alteração ao artigo 13 da Lei Complementar nº 37/2011, ficando a redação da seguinte maneira:

Art. 13: *Dá área total objeto do plano de loteamento, serão destinados, no mínimo:*

*I – 20% (vinte por cento) para vias de circulação;*

*II – 10% (dez por cento) para áreas verdes;*

*III – 10% (dez por cento) para sistema de lazer;*

*IV – 3% (três por cento) para área institucional, e*

*V – 2% (dois por cento) para área livre para o Município.*

Desse modo o referido projeto como pode-se constatar em seu artigo 1º traz a seguinte redação: *Para aprovação de Loteamentos destinados à construção de Moradias Populares, a serem implantados no Município de Birigui especificamente na área objeto da Matrícula nº 84.336 do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, fica o Poder Executivo*



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

*autorizado a permitir, para a apresentação de Projetos, **lotes com dimensões mínima de 102,00m<sup>2</sup>(cento e dois metros quadrados), com frente mínima de 5,10m (cinco metros e dez centímetros), inclusive para os lotes de esquinas.***

Observamos que o presente projeto traz dimensões dos lotes inferior a legislação municipal vigente não sendo observado a Lei Complementar nº 41/2011 que alterou o parágrafo único do artigo 21 da Lei Complementar nº 37/2011 e mais em seu artigo 2º o projeto menciona que as vias de circulação não poderão ter largura total inferior a 12,00m (doze metros), nem leito carroçável inferior a 8,00m (oito metros), mas ocorre que não há documentação hábil para se comprovar se as respectivas metragens estão de acordo com o artigo 13 da Lei Complementar nº 44/2012 que trouxe nova alteração ao respectivo artigo.

Sabe-se que para se aprovar um loteamento é exigido uma série de documentação que deve ser apresentada ao órgão competente do município para as devidas análises como a verificação de requisitos básicos que estão elencados no artigo 2º da Lei do Parcelamento do Solo como abastecimento de água potável, iluminação, esgotamento sanitário etc.

Ocorre que o respectivo projeto não contém os documentos decorrentes da aprovação por parte do órgão municipal esclarecendo que o projeto de loteamento obedece a legislação do município.

Conforme demonstrado acima os municípios podem complementar a legislação referente ao parcelamento do solo e no caso do município de Birigüi a legislação é a Lei Complementar nº 37/2011, juntamente com as Leis Complementares nº 41/2011 e 42/2012 que fizeram as respectivas alterações devidamente demonstradas, estando o projeto em análise dessa maneira em desacordo com a legislação vigente.



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

Assim, opinamos pela ilegalidade da propositura, submetemos o presente à alta consideração de Vossa Excelência, e aos demais membros da Casa.

É o parecer.

Fernando Baggio Barbieri

Advogado