



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigüi – 4 de maio de 2023.

Parecer: 67/2023

**Solicitante: José Luíz Buchalla**

Presidente da Câmara Municipal de Birigüi

**Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 4/2023 – “Altera a redação do inciso I, do artigo 2º da Lei Complementar nº 65, de 5 de janeiro de 2015, que estabelece normas para criação e implantação de loteamento fechado e concede o uso a título precário de áreas públicas”.**

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Executivo Municipal que altera a redação do inciso I, do artigo 2º da Lei Complementar nº 65, de 5 de janeiro de 2015, que estabelece normas para criação e implantação de loteamento fechado e concede o uso a título precário de áreas públicas. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 1723/2023, em 26 de abril de 2023. Despachado para parecer em 4 de maio de 2023. Recebido para parecer em 4 de maio de 2023.

## I – Do Projeto.

Projeto trata de alteração na Lei Complementar nº 65 de 2015, alterando o inciso I do artigo 2º, passando a área mínima de lotes de loteamentos fechados de 250 metros quadrados para 200 metros quadrados.





# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

## **II – Do Parcelamento do Solo.**

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.

Lei nº 6766/79 – Lei do Parcelamento do Solo:

**Art. 1º.** O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei. Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades:

**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:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

**III** – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

**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;

**VI** – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres.

**VII** – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

**VIII** – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

- IX** – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X** – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- XI** – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- XII** – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XIII** – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- XIV** – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- XV** – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- XVI** – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.
- XVII** - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

**XVIII** - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

**XIX** – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

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.**



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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 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**



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

finalidades, inibir a consolidação de situações irregulares de ocupação do solo, está inserida na competência normativa conferida pela Constituição Federal aos Municípios e ao 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. (grifo nosso).

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;

ASSINADO DIGITALMENTE  
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

DATA  
19/05/2023

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

 SERPRO



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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, 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). (grifo nosso)

A 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;



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

**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.

### **III - Do Parecer Jurídico.**

O parecer jurídico, ressalvada as hipóteses onde a lei determina seu caráter vinculativo, é uma peça técnico-opinativa não vinculativa de assessoramento parlamentar, não afastando critérios de oportunidade e conveniência inerentes ao exercício do mandato eletivo, nos termos da ADPF 412, do C. Supremo Tribunal Federal.

### **IV – Da Conclusão.**

O presente projeto se encontra de acordo com a Lei Orgânica do Município de Birigüi, Lei do Parcelamento do Solo, Estatuto das Cidades e Constituição Federal, alterando a área de lotes de loteamentos fechados, passando de 250 metros quadrados para 200 metros quadrados, competência municipal.

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

ASSINADO DIGITALMENTE  
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

DATA  
19/05/2023

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

SERPRO



# *Câmara Municipal de Birigüi*

*Estado de São Paulo*

É o parecer.

ASSINADO DIGITALMENTE  
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

DATA  
19/05/2023

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



Fernando Baggio Barbieri

Advogado Público

OAB/SP nº 298.588