



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigüi – 10 de julho de 2025.

Parecer: 100/2025

Solicitante: Reginaldo Fernando Pereira

Presidente da Câmara Municipal de Birigüi

Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 15/2025 – “ALTERA REDAÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 5º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 65, DE 5 DE JANEIRO DE 2015, NOS TERMOS QUE ESPECIFICA”.

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Executivo Municipal que dá nova redação ao § 3º do art. 24 da Lei Complementar nº 37, de 4 de agosto de 2011, nos termos que especifica. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 2032/2025, em 7 de julho de 2025. Despachado para parecer em 7 de julho de 2025. Recebido para parecer em 7 de julho de 2025.

I – Do Projeto.

Projeto de lei complementar que altera o único, do artigo 5, da Lei Complementar nº 65/15 – Lei de Normas para Criação e Implantação de Loteamentos Fechados, conforme o artigo 1º, do presente projeto de lei, altera o prazo para execução do empreendimento, atualmente se encontra em dois anos (vinte e quatro meses) de acordo com o § único, do artigo 5º, da referida lei complementar, com a nova redação poderá ser estendido por



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

mais dois anos, oferecendo a garantia já estabelecida no mesmo dispositivo jurídico que não foi alterada.

II – Do Direito.

Projeto de lei possui respaldo no artigo 35, V, 141 e 142 da Lei Orgânica do Município de Birigüi, artigo 2º, § 5º e 12 da Lei nº 6.766/79 – Lei do Parcelamento do Solo, artigo 2º, 4º, III, alínea c, artigo 2º, 4º, III, alínea c da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades artigo 30, I, II e VIII, da Constituição Federal.

Lei Orgânica do Município de Birigüi:

Art. 35. São leis complementares as concernentes às seguintes matérias:
(....) **V** – zoneamento urbano e direitos suplementares de uso e ocupação do solo;

Art. 141. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurará: **I** – o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes; **II** – a participação das entidades representativas da sociedade no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes; **III** – a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural; **IV** – a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública; **V** – a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida; **VI** – a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos; **VII** – que as áreas definidas em projetos de loteamentos como áreas verdes ou institucionais, não poderão,



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

em qualquer hipótese, ter alterados sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos.

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. § 1º O plano diretor, obrigatório ao Município, levará em consideração a totalidade de sua área territorial. § 2º O Município observará os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias. § 3º O Município estabelecerá critérios para regularização e urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares. § 4º Somente serão aprovados planos de loteamentos, quando executados pelo próprio loteador, no mínimo, os seguintes serviços de infra-estrutura urbana: rede de distribuição de água potável, rede de esgotos sanitários, guias e sarjetas, rede de energia elétrica domiciliária, rede de iluminação pública e galerias de águas pluviais. § 5º A lei delimitará faixa não edificável ao longo dos canais dos córregos e ribeirões no território do Município. § 6º Para a execução das obras e serviços previstos no § 4º, será deferido ao loteador prazo de até vinte e quatro meses, desde que oferecida garantia hipotecária de imóvel de valor equivalente a cinquenta por cento a mais do custo da infraestrutura estabelecida, devendo a avaliação ser feita por peritos indicados pela Prefeitura Municipal, um deles integrante de seu quadro funcional. § 7º Para a hipótese de inadimplência na execução das obras do parágrafo anterior e a sua realização pelo Município, exigir-se-á garantia adicional do loteador ou seus sócios, se pessoa jurídica, de ressarcimento total das despesas feitas.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Lei nº 6.766/79 – Lei do Parcelamento do Solo:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. (.....) **§ 5º** A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

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 infraestrutura 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; 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





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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: (...) **c**) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: (...) **III** – planejamento municipal, em especial: (...) **b**) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios: **I** - legislar sobre assuntos de interesse local; **II** - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (...) **VIII** - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Dessa forma, o projeto atende a legislação municipal, as leis infraconstitucionais e a Constituição Federal, estando de maneira legítima e constitucional, sendo submetido ao Plenário da Casa para apreciação.

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



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

conveniência inerentes ao exercício do mandato eletivo, nos termos da ADPF 412, do C. Supremo Tribunal Federal.

IV – Da Conclusão.

Ante o exposto, de acordo com os artigos 35, V, 141 e 142 da Lei Orgânica do Município de Birigüi, artigo 2º, § 5º e 12 da Lei nº 6.766/79 – Lei do Parcelamento do Solo, artigo 2º, 4º, III, alínea c, artigo 30, I, II e VIII, da Constituição Federal, o projeto se encontra legal e constitucional.

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

É o parecer.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

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