



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

PARECER Nº

066 /18

Projeto de Lei Complementar nº 9/2017

Processo nº 414/2017

Iniciativa: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assunto: Dispõe sobre a regularização do desdobro de lotes urbanos, edificados ou não, com áreas que resultem em lotes não inferiores a 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados e testadas não inferior a 5,00 (cinco) metros e dá outras providências.

Antes de se proceder à efetiva análise da presente propositura, faz-se necessário contextualizar que a matéria nesta veiculada já fora objeto de ao menos duas leis complementares anteriores – a Lei Complementar nº 872, de 08 de julho de 2016, e a Lei Complementar nº 864, de 19 de maio de 2015.

Neste sentido, extremamente importante que se mencione que a propositura ora analisada replica os termos de tais leis complementares, especialmente no que tange à temporalidade de suas disposições: enquanto as leis complementares acima mencionadas possuem dispositivos fixadores de eficácia prospectiva pelo prazo de um ano, a presente propositura tem sua eficácia limitada até 31 de julho de 2018.

Assim, à medida em que constitui a terceira propositura a tratar, de maneira sequencial e dentro de um espaço de tempo de três anos (tomando-se por referência a data em que fora apresentada), sobre o “desdobro de terrenos com áreas que resultem em lotes com áreas não inferiores a 125 metros quadrados”, seria mesmo possível afirmar-se que a aprovação da presente propositura transformaria em permanente as medidas que, ao menos formalmente, eram tratadas como temporárias – nas acima mencionadas leis complementares e, uma vez mais, na presente propositura. Noutros termos: ao possibilitar pelo prazo de um ano, pela terceira vez consecutiva em três anos, o desdobro de terrenos em lotes não inferiores a 125 metros, a presente propositura pereniza tal possibilidade – que, etimologicamente, é concebida como temporária.

Passando-se à análise da propositura, não se verifica, “prima facie”, qualquer vício de forma, uma vez que (i) cabe ao Município legislar em matéria de direito urbanístico local (art. 30, I, CRFB), bem como (ii) a matéria veiculada na propositura não está expressamente disposta no rol da competência legislativa exclusivamente acometida ao Prefeito Municipal.

Com efeito, a partir da contextualização anteriormente efetuada, verifica-se uma alteração do suporte fático no qual se insere a presente proposta de norma: embora ela não tenha como consequência uma profunda modificação da estrutura urbana do Município, o contexto em que se dá sua apresentação denota que a demanda pela regularização fundiária urbana é, senão mais frequente, ao menos maior que as possibilidades da norma proposta.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

Será em razão deste aspecto que emerge o conflito da presente propositura com o vigente Plano Diretor do Município: fixado pela Lei Complementar nº 850/2014, tal diploma estabelece que a regularização fundiária urbana é atividade que deve ser contemplada e tratada por meio de “Plano Diretor de Habitação Social e Regularização Fundiária”, um dos instrumentos urbanísticos de planejamento municipal disponibilizados à Administração (art. 154, I, d), Lei Complementar 850/2014).

Note-se que, ao tratar da regularização dando continuidade a medidas pontuais e descontextualizadas, a presente propositura não só não enfrenta o complexo de irregularidades fundiárias existentes no Município, como pode mesmo incentivar a proliferação de irregularidades – haja vista tratar-se da terceira propositura, num espaço de três anos, a tratar da regularização em termos iguais aos anteriores.

Assim, à medida em que a atual situação fática reclama a efetividade do instrumento do “Plano Diretor de Habitação Social e Regularização Fundiária”, emerge a ilegalidade da presente propositura, uma vez que tal instrumento deve ser exclusivamente proposto pelo Prefeito Municipal, uma vez que se trata de função típica do Poder Executivo propor medidas de planejamento e execução de políticas públicas.

Não obstante os aspectos acima mencionados, também mostra-se pertinente à análise da matéria a recente edição da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 – convencionalmente denominada de “Lei da Reurb” –, que introduziu em nosso ordenamento jurídico, dentre outros, mecanismos destinados à regularização imobiliária, urbana e rural.

Interessa especialmente à presente análise dois institutos criados por meio de supramencionada lei: o condomínio de lotes e o condomínio urbano simples. O condomínio de lotes é instituto resultante da inclusão, operada pela Lei da Reurb, da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil (Lei Federal nº Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Por meio de tal instituto, tornou-se expressa a possibilidade de haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos – vale dizer: um único imóvel poderá gerar matrículas diversas, sendo uma correspondente a partes exclusivas e outra correspondente a partes comuns do imóvel.

Já o condomínio urbano simples, na forma dos arts. 61 a 63 da Lei da Reurb, é instituto que possibilita a delimitação e a atribuição de exclusividade de casas ou cômodos autônomos entre si, construídos num único imóvel – delimitação e atribuição aquelas que serão feitas na matrícula do próprio imóvel, oportunidade em que igualmente serão designadas as partes comuns e exclusivas do referido imóvel. Em tempo: é importantíssimo ressaltar que o instituto do condomínio urbano simples somente poderá ser implementado em situações de regularização fundiária urbana – obedecidas as hipóteses e requisitos previstos na própria Lei da Reurb.

A importância destas inovações legislativas reside no fato de que a presente propositura se justifica ante à necessidade de se “regularizar situações já existentes com duas edificações já concluídas em lotes localizados em bairros onde predominância residências unifamiliares, respeita [sic] os recuos e índices permitidos na lei de uso e ocupação do solo estabelecendo um mínimo de testada de acesso com



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

5,00m, de acordo com o que dispõe a Lei Federal nº 6766/79” – conforme mensagem do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal que encaminhou a propositura. ¹

No ponto, fica nítido que os motivos que ensejaram a apresentação desta propositura mostram-se despropositados ante as consequências que dela poderão advir: como já exposto, em seus atuais termos, a propositura termina por excepcionar os predicados do Plano Diretor municipal, para fins de viabilizar a regularização ora pretendida.

À medida que o advento da Lei da Reurb possibilita o alcance da finalidade declaradamente pretendida – a regularização imobiliária – sem que se estabeleça a exceção às diretrizes vigentes do Plano Diretor, pode-se mesmo concluir a desproporcionalidade entre as finalidades visadas por esta propositura e os meios por esta estabelecidos: em sendo possível efetuar-se a regularização com base em legislação – no caso, a Lei da Reurb – já estabelecida, mostra-se desproporcional estabelecer-se uma exceção aos predicados vigentes no Plano Diretor, medida morosa e que pode possibilitar a atuação de “caroneiros” – sujeitos que, embora não se enquadrem na finalidade visada pela propositura, podem dela se aproveitar, gerando desvirtuamento do sistema de ordenamento urbano previsto no Plano Diretor.

Deste modo, é do entendimento desta Comissão que, em razão de seus termos, bem como do contexto fático e jurídico em que se encontra, não pode a presente propositura validamente prosperar.

Pela inconstitucionalidade.

É o parecer.

23 FEV. 2018

Sala de reuniões das comissões, _____

José Carlos Porsani
Presidente da CJLR

Cabo Magal Verri

Thainara Faria

¹ Neste sentido, acresça-se que as proposições que originaram as já mencionadas a Lei Complementar nº 872, de 08 de julho de 2016 e Lei Complementar nº 864, de 19 de maio de 2015 apresentaram, “mutatis mutandis”, justificativas semelhantes a esta.