



# MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- GABINETE DO PREFEITO -



FLS.	002
PROC.	414/17
CM.	Ⓢ

**OFÍCIO/SNJ Nº 00360/2017**

Em 04 de dezembro de 2017

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
**JÉFERSON YASHUDA FARMACÊUTICO**  
Presidente da Câmara Municipal  
Rua São Bento, 887 – Centro  
**14801-300 - ARARAQUARA/SP**

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que 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.

Trata-se de um projeto que visa a regularizar situações já existentes com duas edificações já concluídas em lotes localizados em bairros onde predominância residências unifamiliares, respeita os recuos e índices permitidos na lei de uso e ocupação do solo estabelecendo um mínimo de testada de acesso com 5,00m, de acordo com o que dispõe a Lei Federal nº 6766/79.

Assim, tendo em vista a finalidade a que o Projeto de Lei se destinará, entendemos estar plenamente justificada a propositura do mesmo que, por certo, irá merecer a aprovação por esta Casa de Leis.

Por julgarmos esta propositura como medida de urgência, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado dentro do menor prazo possível, nos termos do artigo 80 da Lei Orgânica Municipal.

Valho-me do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

  
**EDINHO SILVA**

- Prefeito Municipal -



# MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- GABINETE DO PREFEITO -



Fls.	003
Proc.	414/17
C.M.	Ⓚ

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

009 / 17

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.

**Art. 1º.** Fica o Executivo Municipal, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, autorizado a regularizar o desdobro de lote urbano já consolidado, desde que os lotes resultantes possuam frente mínima de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

**Parágrafo Único.** A regularização na forma especificada no caput deste artigo será permitida, exclusivamente, para lotes situados na área urbana municipal.

**Art. 2º.** O desdobro autorizado por esta lei não se aplica nas seguintes situações abaixo:

I - Aos Loteamentos denominados Chácaras de Recreio ou com tendência para tal;

II - Em loteamentos localizados em **ZOPRE** (Zona Predominantemente Residencial) e **AEIU** (Áreas de Especial Interesse Urbanístico);

III - Em lotes com destinação comercial ou industrial localizados em **ZEPP** (Zonas Especiais de Estruturação Predominantemente Produtivas) e **ZEPIS** (Zona Estrutural de Produção Sustentável);

IV - Aos imóveis cujas matrículas, direta ou indiretamente, tenham sido beneficiadas por outra lei de desdobro há menos de três anos, conforme comprovação do registro de imóveis;



# MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- GABINETE DO PREFEITO -

ARARAQUARA	FLS.	004
200 anos	PROC.	414/13
CIDADE & SOLIDARIA PARTICIPATIVA	C.M.	

V - Em loteamentos cujas matrículas apresentam restrições quanto ao desdobro dos lotes;

VI - Em unidades autônomas de Condomínios Urbanísticos Horizontais;

VII - Loteamentos aprovados na vigência do Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental - PDDPA (Lei Complementar 850/2014).

**Parágrafo Único.** Somente poderá ser aprovado em **ZEPP** (Zonas Especiais de Estruturação Predominantemente Produtivas) e **ZEPIS** (Zona Estrutural de Produção Sustentável) os casos em que os lotes tenham edificações com destinação residencial ou com projetos de construção protocolados com destinação residencial.

**Art. 3º.** O desdobro somente será permitido para a divisão que resultar em 02 (dois) lotes.

**Parágrafo Único.** Poderá ser aprovado, também, casos em que haja desdobro de um lote com área inferior 125,00 (cento e vinte cinco) metros quadrados para anexar a um lote lindeiro, formando assim um novo lote com área superior a 125,00 (cento e vinte cinco) metros quadrados, hipótese na qual tal processo será compreendido por um desdobro e a subsequente anexação no mesmo projeto.

**Art. 4º.** Somente poderá beneficiar-se desta Lei Complementar aquele que seja proprietário único do lote há mais de dois anos, comprovado através da data de averbação de certidão do registro imobiliário.

**Parágrafo único.** Os benefícios desta Lei Complementar serão concedidos uma única vez, impreterivelmente, e para apenas um imóvel de propriedade do interessado.

**Art. 5º.** A Solicitação de desdobro deverá ser protocolada na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I - Requerimento específico em nome do proprietário do imóvel, assinado pelo profissional legalmente habilitado;

II - Cópia atualizada da matrícula do imóvel com data máxima de expedição de 6 (seis) meses da data de protocolo do processo na PMA;



# MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- GABINETE DO PREFEITO -



N.º	005
PROC.	414/13
C.M.	

- III - Certidão negativa de débitos municipais do imóvel a ser desdobrado;
- IV - 3 (três) vias do projeto de desdobro conforme padrão PMA;
- V - 3 (três) vias do memorial descritivo das áreas resultantes do desdobro do imóvel;
- VI - Recolhimento de taxa de desdobro;
- VII - ART (Anotação do Responsável Técnico) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do responsável técnico;
- VIII - Termo do DAAE com firma reconhecida em cartório (no caso de terreno vago);
- IX - Termo de responsabilidade técnica quanto à existência ou não de construção no lote.

**Art. 6º.** O processo em “comunique-se”, terá prazo de 90 (noventa) dias para ser atendido pelo requerente. O não atendimento no prazo estipulado resultará no indeferimento e arquivamento do processo, salvo nos casos em que:

- I - Houver a necessidade de retificação das medidas do terreno;
- II - Houver o pedido de parcelamento de débitos municipais, e assim, a aprovação do desdobro ocorrerá após a quitação do débito;
- III - O imóvel esteja sendo alvo de inventário, usucapião e outros, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 7º.** Nos lotes onde houver construções, além do protocolo do desdobro, há a exigência por parte da PMA, da regularização da área de construção.

**Art. 8º.** Após a aprovação do projeto de desdobro, o proprietário deverá encaminhar o projeto aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação das novas matrículas.

**Parágrafo único.** No prazo máximo de 90 (noventa) dias essa documentação deverá ser apresentada às Gerencias de Rendas Imobiliárias e de Aprovação de Projetos de Edificações para continuidade do processo.



# MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

- GABINETE DO PREFEITO -



**Art. 9º.** O proprietário do imóvel deverá apresentar o pedido de desdobro até 31 (trinta e um) de julho de 2018 (dois mil e dezoito), por meio de requerimento próprio protocolado junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, localizada no Paço Municipal à Rua São Bento, nº 840, Centro, 7º andar.

**Art. 10.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, aos 04 (quatro) dia do mês de dezembro do ano de 2017 (dois mil e dezessete).

**EDINHO SILVA**

- Prefeito Municipal -

**Valdemar M. Neto Mendonça**

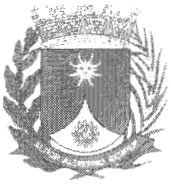
**De:** Valdemar M. Neto Mendonça  
**Enviado em:** segunda-feira, 4 de dezembro de 2017 15:39  
**Para:** Assessoria Chediek; Assessoria Juliana Damus; Édio Lopes; Edison Jose Soares; Elias Chediek; Elton Hugo Negrini; Gerson Roza de Freitas; Jeferson Yashuda; José Carlos Porsani; Jose Luiz Gilliotti dos Santos; Juliana Damus; Lucas Grecco; Magal Verri; Pastor Raimundo Bezerra; Paulo Fernando Paes Landim; Presidencia; Rafael de Angeli; Roger Tiago de Freitas Mende; Tenente Santana; Thainara Karoline Faria; Toninho do Mel  
**Cc:** Adriana Cassola Fricelli; Adriana do Carmo Bellotti; Ana Paula Morato de Miranda; Daniel Guedes Evangelista; Estagiário Imprensa; Evandro Gianasi Vasconcelos; Francisco de Assis; Jéssica Leal Mendonça; Juliane Adne Corradi Pastre; Mariana Tiemi Kimura Claudio; Renan Antonio Abbade Dentillo; Thiago Moura Bego; Wagner Luiz; William Yuzo Miyagi; Daniel L. O. Mattosinho  
**Assunto:** Projeto do Executivo protocolizado nesta data  
**Anexos:** OFICIOSNJ N 0360 2017 - Lei do Desdobro.docx

Boa tarde!

Segue anexo projeto protocolizado pelo Executivo nesta data.

Atenciosamente,

VALDEMAR MARTINS NETO MOUCO  
Diretoria Legislativa  
Telefone fixo (16) 3301-0619  
Telefone móvel (16) 9 9752-8056  
E-mail: [valdemar@camara-arq.sp.gov.br](mailto:valdemar@camara-arq.sp.gov.br)



# CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

## DESPACHOS

Processo nº

4

/17

008  
44/17  
⊗

Julgado objeto de deliberação.  
Araraquara, 05 DEZ. 2017

Presidente

Às Comissões competentes.  
Araraquara, 09 FEV. 2018

Presidente

009  
414/17  
Ⓢ

**Valdemar M. Neto Mendonça**

---

**De:** Valdemar M. Neto Mendonça  
**Enviado em:** quinta-feira, 7 de dezembro de 2017 12:52  
**Para:** Assessoria Juliana Damus; Édio Lopes; Edison Jose Soares; Elias Chediek; Elton Hugo Negrini; Gerson Roza de Freitas; Jeferson Yashuda; José Carlos Porsani; Jose Luiz Gilliotti dos Santos; Juliana Damus; Lucas Grecco; Magal Verri; Pastor Raimundo Bezerra; Paulo Fernando Paes Landim; Presidencia; Rafael de Angeli; Roger Tiago de Freitas Mende; Tenente Santana; Thainara Karoline Faria; Toninho do Mel  
**Assunto:** PLC 009/17 (Prefeitura) - prazo para apresentação de emenda  
**Anexos:** PLC N° 009-17 PROC N° 414-17.pdf

Boa tarde!

É a presente correspondência eletrônica para informar que encontra-se aberto o prazo de 30 dias para apresentação de emendas ao Projeto de Lei Complementar nº 009/17, da Prefeitura do Município de Araraquara, nos termos do artigo 223 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Araraquara.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/17

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.

**PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA: de 06/12/2017 a 09/02/2018 (30 dias)**

Sem mais para o momento, permaneço à disposição no caso de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

VALDEMAR MARTINS NETO MOUCO

Diretoria Legislativa

Telefone fixo (16) 3301-0619

Telefone móvel (16) 9 9752-8056

E-mail: [valdemar@camara-arq.sp.gov.br](mailto:valdemar@camara-arq.sp.gov.br)





instituto brasileiro de  
administração municipal

010  
414/17  
②

## PARECER

Nº 0863/2017<sup>1</sup>

- PU – Política Urbana. Parcelamento do Solo. Projeto de Lei de iniciativa parlamentar para regularizar por desdobro terrenos com duas edificações. Vício formal de iniciativa que desafia parecer técnico urbanístico. Terceira reedição de lei temporária. Violação dos princípios do Plano Diretor. Vício Material. Ilegalidade.

### CONSULTA:

A Câmara de Vereadores encaminha para exame de constitucionalidade e legalidade o Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2017, de iniciativa parlamentar, que dispõe sobre o desdobro de terrenos com áreas que resultem em lotes com áreas não inferiores a 125 metros quadrados e testada não inferior a 5,00 metros quadrados.

Indaga especificamente:

1. A referida matéria não seria própria do Plano Diretor, cuja competência é exclusiva do Chefe do Executivo?
2. Eventualmente, ainda que com status de disciplina do Plano Diretor, mas em propositura autônoma, não deveria a matéria seguir o rito próprio de alteração do Plano Diretor, conforme preconiza o Estatuto da Cidade, a Lei Orgânica do Município de Araraquara e o Regimento Interno desta Câmara Municipal?
3. Trata-se de projeto de uma lei temporária, conforme se verifica na redação de seu art. 9º. Entretanto, já existem duas leis anteriores de igual teor que se sucedem no tempo para tornarem permanente algo que deveria ser temporário, Lei Complementar nº 864/2015 e Lei Complementar nº 872/2016. Está correto?

<sup>1</sup>PARECER SOLICITADO POR VALDEMAR MARTINS NETO MENDONÇA, DIRETOR LEGISLATIVO - CÂMARA MUNICIPAL (ARARAQUARA-SP)

4. Seria um equívoco a disposição na cláusula revogatória sobre a manutenção dos efeitos de lei anterior, não?

#### RESPOSTA:

A matéria relativa a direito urbanístico não é de iniciativa privativa do Executivo, salvo quando depender de planejamento, estudo prévio ou importar em grandes alterações na política urbana, como já decidiu o STF, confira-se:

Ao determinar drásticas alterações na política urbanística do município, convertendo áreas particulares em logradouros públicos e impondo ao Estado o dever de prestação de serviços públicos nessas áreas, a incrementar a despesa sem indicar a contrapartida orçamentária, tendo por manifesta a usurpação da função administrativa atribuída ao Poder Executivo local. (RE 302.803/RJ)

Da mesma forma, as leis que dependem de planejamento, as que envolvam estudos técnicos, as que criam obrigação ao Executivo, ou tratam de programas de governo, são de iniciativa do Executivo, dado que é função típica deste Poder o planejamento, a organização e a gestão da Administração, do espaço urbano, dos bens públicos e de seu uso pelos particulares. De acordo com decisão do Supremo Tribunal Federal – STF, lei que se constitua em ação concreta somente pode ser regulada por lei de iniciativa do Prefeito, em razão do princípio da separação de poderes, *verbis*:

"(...) não se pode ignorar que, em tema de desempenho concreto, pelo Poder Executivo, das funções tipicamente administrativas que lhe são inerentes, incide clara limitação material à atuação do legislador, cujas prerrogativas institucionais sofrem as restrições derivadas do postulado constitucional da reserva de Administração.

A reserva de administração - segundo adverte J.J. Gomes Canotilho (Direito Constitucional, p. 810/811, 5ª ed., 1991, Almedina, Coimbra) - constitui limite material à intervenção normativa do Poder Legislativo, pois, enquanto princípio fundado

na separação orgânica e na especialização funcional das instituições do Estado. caracteriza-se pela identificação, no sistema constitucional, de um 'núcleo funcional (...) reservado à administração contra as ingerências do parlamento', por envolver matérias, que, diretamente atribuídas à instância executiva de poder, revelam-se insuscetíveis de deliberações concretas por parte do Legislativo (...)" (ADIn 2.364 MC - DJ de 14.12.2001).

No caso em tela, o PLC nº 01/2017 não altera textualmente o Plano Diretor, nem afronta alguma regra específica que traga tamanho mínimo de lotes pra cada uma das zonas criadas, uma vez que os tamanhos mínimos de lotes não constam do Plano Diretor.

Logo, não tendo o Plano Diretor previsto os tamanhos de lotes, não há como afirmar, no âmbito de uma consultoria jurídica, se a proposta de permitir desdobros que resultem lotes pequenos altera substancialmente o planejamento municipal ou se é mera alteração pontual. Esta resposta desafia uma análise de mérito de urbanismo, que foge ao escopo desta análise jurídica.

Como visto da decisão do STF, alteração drástica da política urbana e matérias que dependam de prévio planejamento são de iniciativa privativa do Chefe do Executivo e se vierem a subverter a lógica do Plano Diretor ou suas diretrizes, o que não se pode afirmar neste caso, demandariam a observância do rito para alteração do instrumento de planejamento e gestão municipal.

É certo, contudo, que o PLC em exame adentra matéria de gestão administrativa ao disciplinar o processo de requerimento de desdobro, indicando documentação necessária (art. 5º) e prazo administrativo para o particular cumprir exigência feita pela Administração (art. 6º).

Em se tratando de lei que permite a regularização de lotes com duas edificações, através do desdobro, a proposta é de vigência temporária, o que se coaduna com a lógica de regularização, que deve ser pontual, a fim de não estimular novas edificações irregulares.

Contudo, como bem nota o consulente, trata-se da terceira lei que virá permitir esta regularização, tendo a primeira previsto prazo de maio de 2015 a maio de 2016 e a segunda estendido este prazo até dezembro de 2016, enquanto este PLC prevê a prorrogação do prazo até março de 2018, ou seja, serão praticamente 3 anos de prazo para regularização e para criação de novas irregularidades, sempre na espera de que venha uma quarta lei para regularização.

Observe-se que o tema da regularização é tão importante para o Plano Diretor, que determinou a elaboração de um plano específico de habitação social e regularização fundiária, veja-se:

Art. 154. Para a aplicação dos planos, estratégias, programas e projetos, o município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos:

I - Instrumentos de Planejamento Municipal:  
alíneas "a", "b" e "c" - omitidas

d) Plano Diretor de Habitação Social e Regularização Fundiária;

Neste sentido, pode-se dizer que o PLC viola o Plano Diretor porque regula pontualmente e de forma descontextualizada situação que deveria ser tratada num plano municipal de habitação e de regularização fundiária, este sim através de planejamento e processo participativo. A edição sequencial de várias leis tende a perpetuar e mesmo a incentivar a prática da irregularidade, o que vai contra a proposta de um plano municipal de regularização.

A cláusula revogatória é desnecessária e não produz qualquer efeito uma vez que a LC nº 872/2016 vigorou apenas até 31/12/2016. A prorrogação de seus efeitos até a publicação da nova lei, atual PLC nº 01/2017, fomenta mais uma irregularidade, na medida em que aceitará a aprovação de regularização pelo Município sem a existência de lei que a permita.

A correta interpretação é no sentido de que, no presente momento, não há lei que permita a regularização através do desdobro, não podendo a Administração municipal, por força do princípio da

legalidade, receber ou deferir qualquer pedido de desdobro nas condições da Lei Complementar nº 872/2016 que não tenha sido requerido até 31/12/2016.

Em síntese, respondendo objetivamente às questões, pode-se concluir que:

1. Se a matéria não importar em grandes alterações do Plano Diretor, sua lógica de planejamento ou diretrizes urbanísticas, não se vislumbra a competência privativa do Chefe do Executivo, nem a necessidade de observância do rito de alteração do Plano Diretor ou de planejamento participativo;

2. Por se tratar de repetição de lei temporária de regularização, a prática denota violação ao conteúdo do Plano Diretor que determina a realização de plano municipal de habitação e regularização, havendo, portanto, vício material de ilegalidade;

3. A disposição revogatória é sem efeito, porque a Lei anterior já tinha vigência temporária até 31/12/2016; sendo de todo imprópria a prorrogação de seus efeitos porque admite a ilegalidade na Administração Pública.

É o parecer, s.m.j.

Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues  
Consultor Técnico

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves  
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 27 de março de 2017.



# 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. <sup>1</sup>

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**

<sup>1</sup> 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.