

PROCESSO N.º 142/16

PARECERES N.ºs 142/16



DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"  
Secretaria Municipal de Governo e Administração

Assis, 12 de setembro de 2016.

Ofício nº114/2016 - DA

Ao Excelentíssimo Senhor  
**VEREADOR EDSON DE SOUZA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
Assis – SP

**Assunto:** Encaminha Projeto de Lei nº ~~48/2016~~ 126/16

Senhor Presidente,

Encaminho, por intermédio de Vossa Excelência, para apreciação e deliberação da Egrégia Câmara Municipal de Assis, o incluso Projeto de Lei nº 48/2016, por meio do qual o Poder Executivo solicita autorização para dar nova redação ao artigo 7º da lei nº 2.092 de 22 de abril de 1981 e suas alterações e dá providências correlatas, acompanhado da respectiva exposição de motivos.

No ensejo, reafirmo à Vossa Excelência e aos Senhores Vereadores protestos de alta consideração.

Atenciosamente,

  
**RICARDO PINHEIRO SANTANA**  
Prefeito Municipal

PROT. 003075 CAMARA M. ASSIS 12/09/2016 13:19



DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

**Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"**  
**Secretaria Municipal de Governo e Administração**

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS** **(Projeto de Lei nº 48/2016)**

Ao Excelentíssimo Senhor  
**VEREADOR EDSON DE SOUZA**  
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Assis  
Assis - SP

Senhor Presidente,

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos apresentar para análise e deliberação a inclusa propositura, com o objetivo de modificar dispositivos da Lei nº 2092, de 22 de abril de 1981, que dispõe sobre o Código de Parcelamento de Solo em Geral do Município de Assis.

Em síntese, a proposta abre a possibilidade de implantação de parcelamentos residenciais dotados de lotes com dimensões mínimas de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), frente de 8 m (oito metros), tendo por finalidade minimizar o déficit habitacional de nosso Município, assegurando a oferta de lotes com preços acessíveis para construção de moradia própria, à população de baixa renda.

Aliado a isso, salienta-se que a presente proposta se reveste de grande interesse para o Município, diante dos fatores que favorecem a aplicação da política urbana habitacional, que passamos a discorrer:

- Possibilitando a aprovação de loteamentos dotados de lotes com dimensões menores (160 m<sup>2</sup>), como sobredito, ofereceremos condições para que a população de baixa renda possa adquirir seu terreno, com área suficiente para construção de sua moradia, coibindo o fracionamento de lotes, como comumente ocorre principalmente na região periférica da cidade.

- Por conseguinte, o preço guardando a proporcionalidade à dimensão do lote, facilitará a sua aquisição ao futuro proprietário, incluindo aquela camada intermediária da população que não se enquadra às exigências dos programas habitacionais e que atualmente pagam aluguel.

- A oferta de áreas que possuem condições de serem parceladas situa-se na sua maioria em região que possui vocação para habitação de interesse social, haja vista a grande disponibilidade de terrenos, com condições topográficas favoráveis, com preço de mercado condizente, além da existência de vários conjuntos habitacionais implantados e já consolidados.



DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

**Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"**  
**Secretaria Municipal de Governo e Administração**

- Conforme pesquisa realizada, a proposta que ora apresentamos já é realidade e experiência de êxito, como parte da política habitacional de vários Municípios, dos quais podemos citar: Cândido Mota, Itu, Jaú, Paraguaçu Paulista, Piracicaba, Presidente Prudente, Sorocaba e outros.

Para subsidiar a análise, informamos que o atendimento aos aspectos de preservação ambiental e quanto à infraestrutura necessária, bem como as exigências legais e diretrizes mínimas para a implantação de futuros loteamentos observarão estritamente a legislação aplicável e vigente, em especial a Lei Municipal nº 2.092/81 – Código de Parcelamento de Solo e o Plano Diretor do Município de Assis.

Além disto, a Municipalidade instituiu o Grupo de Análise de Projetos de Parcelamento de Solo Urbano, nos termos do Decreto nº 6.404, de 18 de setembro de 2013, composto por representantes das Secretarias Municipais, ao qual caberá a análise em face as eventuais demandas que os futuros empreendimentos gerarão, compatibilizando-os com a oferta de serviços públicos, com o sistema viário e de transportes coletivos e com os demais equipamentos urbanos, além da preservação do meio ambiente, cujos critérios serão cuidadosamente observados e definidos quando da apresentação do projeto de parcelamento de solo junto a Prefeitura.

Esclarecemos, de antemão, que esta proposta de alteração na legislação de planejamento e urbanismo, tem caráter pontual, por tratar-se de tema específico, qual seja a possibilidade de parcelamentos de solo com lotes acessíveis a população de baixa renda, que demanda adaptações visando atender a necessidade de proporcionar meios de enfrentamento ao déficit habitacional.

A vista de todo o exposto, encaminho por intermédio de Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dos Senhores Vereadores o Projeto de Lei nº 48/2016, por meio do qual o Poder Executivo solicita autorização para dar nova redação ao artigo 7º da lei nº 2.092 de 22 de abril de 1981 e suas alterações e dá providências correlatas.

Prefeitura Municipal de Assis, em 12 de setembro de 2016.

  
**RICARDO PINHEIRO SANTANA**  
Prefeito Municipal



PROCESSO N.º 142/16...

PARECERES N.ºs 142/16...

# PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"  
Secretaria Municipal de Governo e Administração

PROJETO DE LEI Nº ~~48/2016~~ 126/16

Dá nova redação ao artigo 7º da Lei nº 2.092 de 22 de abril de 1981 e suas alterações, e dá providências correlatas.

## O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ASSIS:

Faço saber que a Câmara Municipal de Assis aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - O Artigo 7º da Lei nº 2.092 de 22 de abril de 1981, que dispõe sobre o Código de Parcelamento de Solo em Geral do Município de Assis, passa a ter a seguinte redação:

*"Art. 7º - As dimensões mínimas dos lotes dos parcelamentos residenciais serão:*

*I – Classe A – frente: 15 m (quinze metros)*

*Área: 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)*

*II – Classe B – frente: 12 m (doze metros)*

*Área: 300 m² (trezentos metros quadrados)*

*III – Classe C:*

*a) C-I: frente: 10 m (dez metros)*

*área: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)*

*b) C-II: frente: 8 m (oito metros)*

*área: 160 m² (cento e sessenta metros quadrados)*

*IV – Classe D – área 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados)*

*§ 1º – Os lotes de esquina deverão ter, em qualquer caso, frente mínima de 12 m (doze metros).*

*§ 2º – Os lotes residenciais classificados como C-II, nos termos da alínea b do inciso I deste artigo não poderão ser desdobrados, devendo esta restrição constar expressamente no decreto de aprovação do loteamento, bem como nas respectivas matrículas dos lotes.*

*§ 3º – Nos parcelamentos de solo residenciais classificados como C-II não serão permitidas ocupações industriais, podendo ser aceitos comércios para suprir as necessidades locais, bem como, a área institucional deverá ter dimensão mínima correspondente a 7% (sete por cento) da área total do empreendimento."*



DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"  
Secretaria Municipal de Governo e Administração

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Assis, em 12 de setembro de 2016.

**RICARDO PINHEIRO SANTANA**  
Prefeito Municipal

Assis, 05 de agosto de 2014.

**Deliberação COMDURB n.º 02/2014 de 05/08/2014,** aprova, com modificações, a Minuta de Projeto de Lei que altera o artigo 7º da Lei Municipal nº 2092 de 22 de abril de 1981, que dispõe sobre parcelamento do solo no Município de Assis.

**O COMDURB – CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ASSIS/SP, no uso de suas atribuições legais:**

Considerando o exposto no art. 4.º, incisos III da Lei 4.995/07, que versa sobre a competência deste Conselho em deliberar sobre projetos de lei relevantes à política urbana de Assis, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal, designadamente, aqui, sobre a **Minuta de Projeto de Lei que dispõe sobre alteração do artigo 7º da lei nº 2092 de 22 de abril de 1981 e suas alterações e dá outras providências;**

Considerando decisão do Plenário do Conselho, durante Reunião Ordinária de 05/08/2014, o COMDURB-ASSIS deliberou :

Por votação unânime os conselheiros do COMDURB-ASSIS, deliberaram pela aprovação da minuta de Projeto de Lei apresentada pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, através do Ofício DA 134/2014, o qual altera o artigo 7º da lei nº 2092 de 22 de abril de 1981 e suas alterações, e dá outras providências, inserindo a classe C-II ao inciso III do artigo 7º, desde que sejam atendidas as condicionantes abaixo:

1. Os lotes não poderão ser desdobrados, ou seja, a testada mínima do lote será de 8(oito) metros e a área igual ou superior a 160(cento e sessenta) metros quadrados.
2. A restrição acima deverá ser registrada no decreto de aprovação do loteamento, bem como na matrícula dos lotes.
3. Não delimitar áreas no perímetro urbano do município para implemento da alteração proposta, isto é, o § 2º da redação proposta para o artigo 7º da minuta do projeto de lei deverá ser excluído.
4. Impedimento de ocupações industriais nos loteamentos classificados como classe C-II, podendo ser aceitos comércios para suprir as necessidades locais.
5. Aumento da área institucional para no mínimo 7%(sete por cento) da área total do empreendimento, considerando-se o adensamento populacional causado pela criação de um número maior de lotes.



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE ASSIS

e-mail: [seccomdurb@hotmail.com](mailto:seccomdurb@hotmail.com)


tel: 18 3302 5555

Demais textos devem permanecer como estão. Em caso de qualquer outra alteração este conselho deverá ser novamente consultado.

Colocamo-nos à disposição de V. Ex.<sup>a</sup>, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Sem mais para o momento, renovamos nossos votos de elevada estima e consideração

Atenciosamente,

  
JOSÉ RONALDO PIOTTO  
Presidente



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS

PAÇO MUNICIPAL "PROFª JUDITH DE OLIVEIRA GARCEZ"  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E NEGÓCIOS JURÍDICOS

### PARECER JURÍDICO N.º 146/2015

**"ALTERAÇÃO LEGISLATIVA – LEI QUE INSTITUIU O CÓDIGO DE PARCELAMENTO DO SOLO EM GERAL - PROJETO DE LEI - VIABILIDADE JURÍDICA – NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA."**

#### DO RELATÓRIO

Trata-se de consulta, elaborada pela Secretaria Municipal de Governo e Administração, para a análise técnica jurídica acerca da possibilidade jurídica de alteração da Lei Municipal nº 2.092, de 22 de abril de 1981, especificamente no que tange à alteração do artigo 7º do sobredito texto de lei, tendo por escopo proporcionar condições para minimizar o déficit habitacional no município, com o fomento a oferta de moradia própria à população de baixa renda.

Este, em apertada síntese, um breve relato do essencial.

#### DA MANIFESTAÇÃO DA SMNJ

*Ab initio*, impende salientar que a emissão de parecer por esta Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos prende-se única e exclusivamente a análise jurídica do tema. Por corolário, **a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante, podendo seus fundamentos serem utilizados ou não pelos membros deste Poder Executivo ou até mesmo pela Casa de Leis.**

Assim, a opinião técnica deste subscritor é estritamente jurídica e opinativa, **não podendo substituir jamais a manifestação da Câmara Municipal de Assis**, pois a vontade da população deve ser cristalizada por intermédio de seus representantes eleitos. E são estes mesmos representantes que





## PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS

PAÇO MUNICIPAL "PROF<sup>ª</sup> JUDITH DE OLIVEIRA GARCEZ"  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E NEGÓCIOS JURÍDICOS

melhor podem analisar todas as circunstâncias e nuances (questões sociais e políticas) de cada proposição.

Por essa razão, em síntese, a manifestação deste órgão serve apenas como norte, em caso de concordância, para o voto dos edis, para que sejam tomadas as medidas administrativas vindicadas.

### DA LEGALIDADE

Conforme se infere da documentação contida no processo administrativo, denota-se que em virtude do déficit habitacional no município de Assis houve a necessidade de se alterar as disposições contidas no artigo 7º da Lei Municipal nº. 2.092, de 22 de abril de 1981, que instituiu o Código de Parcelamento de Solo em Geral do Município de Assis.

O referido projeto lastreia-se na lei federal n. 10.257/2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, de rigor, para efeitos deste parecer, interessando, apenas, o artigo 182, assim redigido:

***"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.***

***§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.***

***§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências***



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS

PAÇO MUNICIPAL "PROFª JUDITH DE OLIVEIRA GARCEZ"  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E NEGÓCIOS JURÍDICOS

**fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor."**

O artigo 5º, incisos 22 e 23, da Constituição Federal tem as seguintes dicções:

**"Art. 5º - ...**

**omissis**

**"XXII - É garantido o direito de propriedade;**

**...**

**XXIII - A propriedade atenderá a sua função social".**

Da leitura dos referidos incisos decorre uma garantia ao direito de propriedade, assegurado como direito fundamental, no *caput* do artigo 5º<sup>1</sup>, que deve cumprir sua função social.

Na Exposição de Motivos que acompanha o Projeto de Lei, o Poder Executivo justifica de maneira convincente os preceitos norteadores que orientam o Plano, mediante propostas norteadoras de atuação do poder público, impulsionadas por ações estratégicas, entre as quais a distribuição mais equitativa dos ônus e benefícios oriundos do processo de urbanização, mediante novas disciplinas dos direitos de construção e gerando uma forte parceria público-privada a favor da cidade.

Neste pormenor, cabe acrescentar que tal possibilidade de parceria com o setor privado é uma medida proporcionada pelos instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade. É cediço ainda que os recursos públicos vêm se escasseando, destarte, as alterações da Legislação de Parcelamento, Uso e

---

<sup>1</sup> O "caput" do artigo 5º da Constituição Federal está assim redigido: "Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e **à propriedade**, nos termos seguintes: ..." (grifos meus).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS**  
PAÇO MUNICIPAL "PROFª JUDITH DE OLIVEIRA GARCEZ"  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E NEGÓCIOS JURÍDICOS

Ocupação do Solo que possibilitem a adição de novos investimentos privados para a implantação e ampliação de infraestrutura das cidades é uma solução que atende de maneira precípua ao interesse público, que, frise-se, deve ser um fim perseguido por todo e qualquer administrador público..

Partindo desta premissa, deduz-se que a exposição de motivos que acompanha o projeto de lei, ora em análise, visa justamente resguardar o preceito principiológico contido na Carta Maior, de modo que busca-se de maneira efetiva que a função social da propriedade, de fato, seja observada, garantindo, assim, uma maior possibilidade à população de baixa renda para aquisição de terrenos e/ou casa própria.

Neste contexto, este parecerista entende que a alteração legislativa em análise traz consigo traços de legalidade, à medida que originária da autoridade competente para a proposição, bem como também tem como premissa maior dar cumprimento aos princípios da legalidade, razoabilidade e eficiência, garantindo ainda o pleno atendimento ao interesse público.

Em arremate, não vislumbro qualquer espécie de óbice para que seja implementada à tramitação do projeto de lei

### **CONCLUSÃO**

Diante do exposto, **OPINO** no sentido de que o Projeto de Lei que modifica o artigo 8º da Lei Municipal nº. 2.092, de 22 de abril 8 de janeiro de 1981 encontra-se revestido de legalidade, à medida que os princípios da legalidade, razoabilidade e eficiência estão sendo observados pela proposição legislativa aqui tratada, bem como está se resguardando o interesse público.

Ressalto, porém, que para cumprimento do princípio da legalidade, deve-se buscar autorização legislativa para que o presente Projeto de Lei possa conter viabilidade jurídica. Desta feita, aponto a necessidade de

---



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS

PAÇO MUNICIPAL "PROFª JUDITH DE OLIVEIRA GARCEZ"  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E NEGÓCIOS JURÍDICOS

remessa do Projeto de Lei para a Câmara Municipal de Assis para análise e votação por parte dos edis.

É o parecer

Assis, 9 de abril de 2015.

**EMERSON DIAS PAYÃO**  
Assessor Jurídico  
- OAB/SP 170.668 -