



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.
Proc. Nº 18721/19
Fls. 01
Resp. _____

LIDO EM SESSÃO DE 02/04/19.

Encaminhe-se à (s) Comissão (ões):

- Justiça e Redação
 Finanças e Orçamento
 Obras e Serviços Públicos
 Cultura, Denominação e Ass. Social

Presidente

Dalva Dias da Silva Berto

Presidente

PROJETO DE LEI N.º 55 /2019

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Com a presente justificativa, de acordo com as normas regimentais, submete-se à apreciação e deliberação do Plenário desta Colenda Casa de Leis, o incluso projeto de lei que **"altera o artigo 1º, da Lei Municipal nº 2.978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências"**.

Justificativa

A Lei Orgânica do Município de Valinhos estabelece em seu artigo 5º inciso IX que compete ao Município promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle quer do uso como do parcelamento e ocupação do solo, estabelecendo normas de edificações, de loteamento e arruamento.

Já a Lei Federal nº 6766/79 que *"dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano"* preconiza que 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. Ao longo dos anos sofrendo alteração por meio da Lei nº 9785/99, Lei nº 11445/07 e finalmente pela Lei nº 13465/17.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.
Proc. Nº 18721/9
Fls. 02
Resp. _____

No Município a matéria é tratada por meio de Lei Municipal nº 2978 de 16 de julho de 1996, alterada pelas Leis nº 3091/97, nº 3600/02, nº 3656/02, nº 3881/05, nº 4445/09 e nº 4546/10.

Nesse sentido, o Código Civil Brasileiro foi alterado pela Lei Federal nº 13.465/17 prevendo a possibilidade de haver em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos acrescentando o art. 1358-A ao Capítulo VII Do Condomínio Edifício, Seção IV Condomínio de Lotes.

Tendo em vista que as normas jurídicas devem acompanhar a evolução da sociedade apresenta-se a presente proposição visando trazer à realidade do Município dispositivos que já existem na esfera federal sendo aplicáveis a todos os entes federados. Trata-se de direito à regularização de obras e edificações concedido a todos os municípios. A lei busca garantir, sobretudo, o melhor ordenamento urbano e a conservação das edificações existentes, respeitados certos parâmetros estabelecidos pela lei.

Portanto, não se trata, no caso em análise, de imposição pela Câmara dos Vereadores de política pública a ser implementada pelo Chefe do Poder Executivo, mas de questão de polícia administrativa estabelecida no interesse de todos.

Assim, aguarda reconhecimento e aprovação pelos demais pares, haja vista a relevância do conteúdo deste projeto.

Valinhos, 19 de março de 2019.


Dalva Berto
Vereadora



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Do P.L. nº 55 /2019

Lei nº

Altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 2.978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

ORESTES PREVITALE JUNIOR, Prefeito do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. É alterado o artigo 1º da Lei Municipal nº 2.978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, com a seguinte redação:

“Art. 1º [...]

***Parágrafo Único.** O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes de acordo com as disposições e parâmetros para fracionamento em condomínio estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do Município de Valinhos.”*



C.M.V.
Proc. Nº 18721/19
Fls. 04
Resp. _____

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

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

Prefeitura do Município de Valinhos,
aos

ORESTES PREVITALE JUNIOR
Prefeito Municipal

Nº do Processo: 1872/2019

Data: 27/03/2019

Projeto de Lei n.º 55/2019

Autoria: DALVA BERTO

Assunto: Altera o artigo 1.º da Lei Municipal n.º 2978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

C. M. de VALINHOS

PROC. Nº 1872/19

FLS. Nº 05

RESP. 

À Comissão de Justiça e Redação,
conforme despacho da Senhora
Presidente em Sessão do
dia 02 de abril de 2019.



Marcos Fureche
Assistente Administrativo
Departamento Legislativo

03/abril/2019



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Parecer nº 23/2019 – Procuradoria (Apoio Legislativo)

Assunto: Projeto de Lei nº 55/19 – Autoria Vereadora Dalva Berto – “Altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 2978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”

À Comissão de Justiça e Redação

Trata-se de parecer jurídico relativo ao projeto em epígrafe que “Altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 2978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências” de autoria da Vereadora Dalva Berto solicitado pela Comissão de Justiça e Redação.

O projeto visa acrescentar o parágrafo único ao art. 1º da Lei nº 2978, o qual após alterações tem a atual redação:

“Art. 1º. Para o parcelamento do solo urbano no Município de Valinhos, observadas as disposições da Lei Federal nº 6766/79, são estabelecidas, nos termos desta Lei, as normas complementares necessárias à sua adequação às peculiaridades do Município.

Parágrafo Único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes de acordo com as disposições estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do Município de Valinhos.”

Cumpre, primeiramente, destacar a competência regimental da Comissão de Justiça e Redação, estabelecida no artigo 38.



C.M.V. 1872, 19
Proc. Nº
Fls. 07
Resp. 0

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Desta feita, considerando os aspectos constitucionais, passamos a **análise técnica** do projeto em epígrafe solicitado.

Primeiramente, no que se refere ao aspecto constitucional, legal ou jurídico, verificamos que a matéria tratada no projeto de lei atende à 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;"

A Lei Orgânica segue os mandamentos constitucionais:

"Art. 5º Compete ao Município, no exercício de sua autonomia, legislar sobre tudo quanto respeite ao interesse local, tendo como objetivo o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantir o bem-estar de seus habitantes, cabendo-lhe privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:

(...)

IX - promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle quer do uso como do parcelamento e ocupação do solo, estabelecendo normas de edificações, de loteamento e arruamento;"

No que tange à iniciativa entendemos que o projeto enquadra-se no art. 8º inciso I da Lei Orgânica:



C.M.V. 1872/19
Proc. Nº
Fls. 08
Resp. P

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

“Artigo 8º - Cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, observadas as determinações e a hierarquia constitucional, suplementar a legislação Federal e Estadual e fiscalizar, mediante controle externo, a administração direta ou indireta, as fundações e as empresas em que o Município detenha a maioria do capital social com direito a voto, especialmente:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;”

O conceito de interesse local encontramos na doutrina: *“Interesse local não é interesse exclusivo do Município; não é interesse privativo da localidade; não é interesse único dos munícipes. Se se exigisse essa exclusividade, essa privatividade, essa unicidade, bem reduzido ficaria o âmbito da Administração local, aniquilando-se a autonomia de que faz praça a Constituição. Mesmo porque não há interesse municipal que não o seja reflexamente da União e do Estado-membro, como, também, não há interesse regional ou nacional que não ressoe nos Municípios, como partes integrantes da Federação Brasileira. O que define e caracteriza o ‘interesse local’, inscrito como dogma constitucional, é a predominância do interesse do Município sobre o do Estado ou da União. (...) Concluindo, podemos dizer que tudo quanto repercutir direta e indiretamente na vida municipal é de interesse peculiar do Município, embora possa interessar também indireta e mediatamente ao Estado-membro e à União. O provimento de tais negócios cabe exclusivamente Município interessado, não sendo lícita a ingerência de poderes estranhos sem ofensa à autonomia local.”* (MEIRELLES, Hely Lopes, Direito Municipal Brasileiro, 16ª ed, Malheiros Editores, p. 111)

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem adotando os seguintes posicionamentos a respeito da matéria:



C.M.V. 1877, 19
Proc. Nº
Fls. 09
Resp. 10

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

“AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Lei Complementar nº 572, de 31 de dezembro de 2015, do Município de São José dos Campos, que “dispõe sobre a regularização de edificações e usos que estejam em desacordo com a lei de uso e ocupação do solo e com o Código de Edificações do Município e dá outras providências” I. VÍCIO DE INICIATIVA - Legislação que não interfere na gestão administrativa do Município - Inexistência de vício de iniciativa - Regra de polícia administrativa imposta a todos, indistintamente - Criação de direito que não implica inconstitucionalidade II. VÍCIOS FORMAIS LIGADOS AO PROCESSO LEGISLATIVO - Prescindibilidade de instrumento formal de planejamento - Questão atinente ao cotidiano do Município, que, é razoável concluir, é de amplo conhecimento dos integrantes dos Poderes Legislativo e Executivo municipais - Legislação que permite a regularização de edificações e usos - Desnecessidade de participação popular, pois não se trata de inovação legislativa voltada ao desenvolvimento urbano - Precedentes - Ação julgada improcedente.”
(AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2243137-58.2016.8.26.0000)

“AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI MUNICIPAL 8.750/16, DE ARARAQUARA – NORMA QUE REGULAMENTA O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO, ARROLANDO AS ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS PARA CÁLCULO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – AUSÊNCIA DE DIRETRIZ URBANÍSTICA OU REFERENTE A OCUPAÇÃO/PARCELAMENTO DO SOLO – DESNECESSIDADE DE PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO DA NORMA – INEXISTÊNCIA, OUTROSSIM, DE PROVA DO FAVORECIMENTO INDIVIDUAL DE UM EMPREENDIMENTO COM A APROVAÇÃO DA REFERIDA LEI – VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA MORALIDADE, FINALIDADE E IMPESSOALIDADE NÃO DEMONSTRADA - AÇÃO IMPROCEDENTE.” (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2010946-07.2017.8.26.0000)



C.M.V.
Proc. Nº 1872, 19
Fls. 10
Resp. 10

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, em oportuno extrai-se da doutrina a conceituação inerente à figura de condomínio de lotes:

"A nova lei está mudando esta realidade ao incluir, no Código Civil, dentro do Capítulo destinado ao condomínio edilício, uma seção de artigo único, o 1.358-A, segundo o qual "pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva". Que ninguém mais negue a possibilidade jurídica do condomínio de lotes.

Aliás, nem seria necessário um novo artigo, muito menos uma nova seção. Bastaria incluir o termo "lotes" no rol exemplificativo do art. 1.331, que trata das unidades imobiliárias na propriedade horizontal.

Lembrem-se: propriedade horizontal é sinônimo de condomínio edilício, e não de condomínio de casas, como se diz por aí, inclusive em decisões judiciais, eis que o "horizontal" nada tem a ver com a altura das edificações, e sim com a existência de unidades imobiliárias (salas, apartamentos, lojas, casas, vagas de garagem, lotes e outros), que possuem fração ideal inseparável e compartilham partes de propriedade comum (o terreno, a portaria, etc.).

O surgimento dessa nova Seção IV (art. 1.358-A), que trouxe o título "condomínio de lotes", pode dar aos distraídos a perigosa impressão de que estamos diante de uma nova modalidade de condomínio. Nada disso. O nosso sistema jurídica continua prevendo apenas 3 tipos condominiais: voluntário (arts. 1.314 a 1.326), necessário (arts. 1.327 a 1.330) e edilício (arts. 1.331 a 1.358-A e, quando couber, arts. 1 a 27 da lei 4.591/64).

O condomínio de lotes sempre foi edilício, e com a entrada em vigor do art. 1.358-A, edilício continua a ser. A única diferença em relação a um prédio de apartamentos é que todas as unidades imobiliárias são lotes.



C.M.V. 4872/167
Proc. Nº 11
Hs.
Resp.

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Como poderiam ser apartamentos, ou lojas, ou casas, ou misto, e nada disso alteraria a natureza jurídica desse direito real.

Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor (art. 1.331, §3), isto é, sempre que o empreendimento visar à implantação de um condomínio edilício de lotes, o incorporador não se comprometerá a construir no lote (pois se o fizesse estaríamos diante do condomínio de casas, e não de lotes).

Não confundamos o condomínio de lotes com o loteamento. O lote previsto no art. 1.358-A, sendo unidade imobiliária condominial, tem que possuir, como visto acima, uma fração ideal. Se não tiver, estamos diante do lote clássico, decorrente de um parcelamento, e não de um condomínio de lotes: (...)

No loteamento, regulado pela lei 6.766/79, o conjunto de casas construídas sobre lotes independentes, que não possuem fração ideal nem compartilham partes de propriedade comum, vem sendo, há muitos anos, indevidamente apelidado de "condomínio fechado".

Ora, isso não é condomínio, mas apenas um conjunto (juridicamente separado) de propriedades cujos donos unem interesses, compartilham certas facilidades e dividem as despesas de interesse comum, por meio de uma associação.

A cobrança de tais despesas de manutenção é controversa. No condomínio, o dever de participar das despesas existe por força de lei (art. 1.336, I, do Código Civil), caracterizando-se como uma obrigação propter rem.

A discussão sobre as associações de moradores, cuja problemática é justamente a ausência de obrigação legal de contribuir com as despesas, é, assim, totalmente inaplicável ao condomínio de lotes.



C.M.V. 9872, 19
Proc. Nº
Fls.
Resp.

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

Em outras palavras: o titular de um lote (ou casa nele construída) com fração ideal tem que contribuir para as despesas do condomínio, em razão do citado art. 1.336, I, do CC/2002. Em contrapartida, o dono de um lote (ou casa) sem fração ideal, que não queira se associar (ou manter-se associado) está ainda em situação jurídica indefinida, pois a obrigação de participar das despesas do grupo de moradores do loteamento ainda está em discussão no Supremo Tribunal Federal, como tratamos aqui.” (texto: A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo, Autor: André Abelha, fonte: www.migalhas.com.br)

Outrossim, o projeto cinge-se a reproduzir texto já previsto na esfera federal (Código Civil), aclarando a situação fática no âmbito municipal e mantém os parâmetros técnicos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Plano Diretor.

Por fim, no que tange à forma o projeto atende aos preceitos da Lei Complementar nº 95/98.

Ante o exposto, sob o aspecto enfocado, a proposta reúne condições técnicas de legalidade e constitucionalidade, quanto ao mérito, manifestar-se-á o soberano Plenário.

É o parecer.

D.J., aos 04 de abril de 2019.

Aline Cristine Padilha

Aline Cristine Padilha
Procuradora OAB/SP nº 167.795



C.M.V. 1872, 19
Proc. Nº 13
Esp. 1
Resp. 1

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

LIDO NO EXPEDIENTE EM SESSÃO DE 07/05/19

PRESIDENTE

Daíva Dias da Silva Berto
Presidente

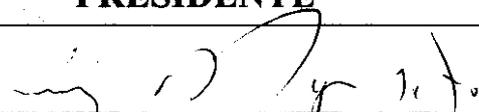
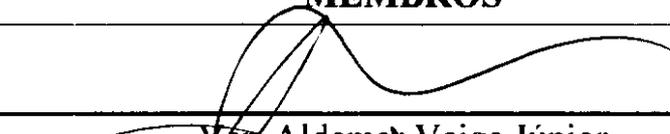
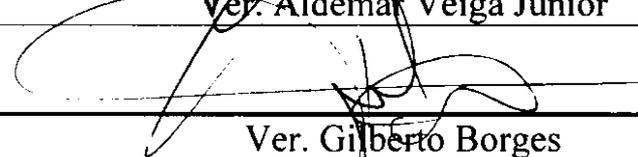
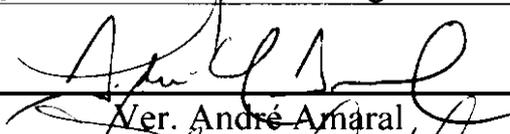
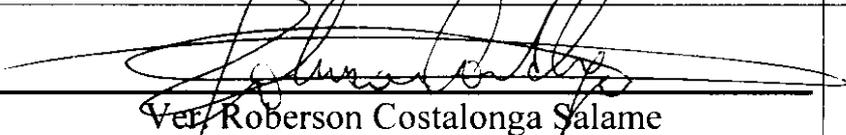
Comissão de Justiça e Redação

Parecer ao Projeto de Lei nº 55/2019

Ementa do Projeto: Altera o artigo 1.º da Lei Municipal n.º 2978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Parecer: Esta Comissão analisou o referido Projeto quanto à sua Constitucionalidade, Legalidade e Redação e dá o seu **PARECER** da seguinte forma:

Valinhos, 22 de Abril de 2019

DELIBERAÇÃO		
PRESIDENTE	A FAVOR DO PROJETO	CONTRA O PROJETO
 Ver. Luiz Mayr Neto	(X)	()
MEMBROS	A FAVOR DO PROJETO	CONTRA O PROJETO
 Ver. Aldemar Veiga Júnior	(X)	()
 Ver. Gilberto Borges	(X)	()
 Ver. André Amaral	(X)	()
 Ver. Roberson Costalonga Salame	(X)	()

Obs: Parecer jurídico FAVORÁVEL.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V. 1872/19
Proc. Nº 19
Esp. 19

LIDO NO EXPEDIENTE EM SESSÃO DE 07/05/19

PRESIDENTE

Daiva Dias da Silva Berto

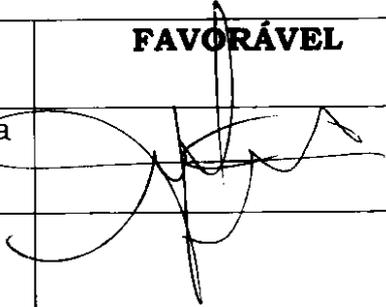
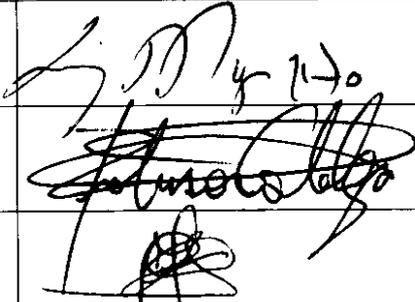
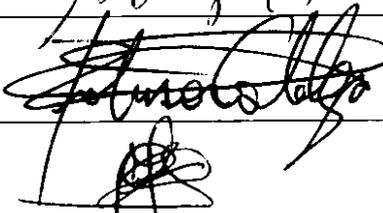
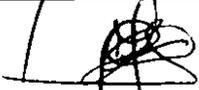
Presidente

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Parecer ao Projeto de Lei nº55/2019

Ementa do Projeto: "Altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 2978 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências".

PARECER: A Comissão de Obras e Serviços Públicos, hoje reunida, examinou o Projeto de Lei sobre todos os assuntos de caráter atinentes à realização de Obras e Serviços pelo Município, autarquias, entidades paraestatais e concessionárias de serviços públicos de âmbito municipal, dando seu parecer abaixo:

VOTO	FAVORÁVEL	CONTRÁRIO
Gilberto Borges - Giba Presidente - MDB		
Rodrigo Toloi Membro - DEM		
Luiz Mayr Neto Membro - PV		
Roberson C. Salame Membro - MDB		
Franklin D. Lima Membro - PSDB		

Resultado do PARECER..... *E Votou*

Sala de Reuniões do Plenário da Câmara Municipal de Valinhos.

Em, 30 de 4 de 2019.



C.M.V. 1877/19
Proc. Nº
Fls.
Resp.

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

PARA ORDEM DO DIA DE 21/05/19

PRESIDENTE

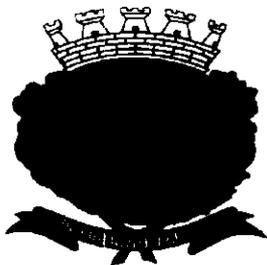
Daiva Dias da Silva Berto
Presidente

Aprovado por unanimidade e dispensado de
Segunda Discussão em sessão de 21/05/19
Providencie-se e em seguida archive-se.

Daiva Dias da Silva Berto
Presidente

Segue Autógrafo nº 87/19

Daiva Dias da Silva Berto
Presidente



C.M.V. 1872/19
Proc. Nº
Fis. 16
Resp. P

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

P.L. 55/19 - Autógrafo n.º 87/19 - Proc. n.º 1.872/19 - CMV

Recebi: 23/05/2019

Vanderley Berteli Mario
Departamento Técnico Legislativo
Diretor

LEI Nº

Altera o artigo 1º da Lei Municipal nº 2.978 de 16 de julho de 1996, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”.

ORESTES PREVITALE JÚNIOR, Prefeito do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. É alterado o artigo 1º da Lei Municipal nº 2.978 de 16 de julho de 1996, que “dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências”, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 1º. [...]”

Parágrafo único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes de acordo com as disposições e parâmetros para fracionamento em condomínio estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do Município de Valinhos.”

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

**Prefeitura do Município de Valinhos,
aos**

**ORESTES PREVITALE JÚNIOR
Prefeito Municipal**



C.M.V. _____
Proc. Nº 1872/19 _____
Fis. _____
Resp. _____

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

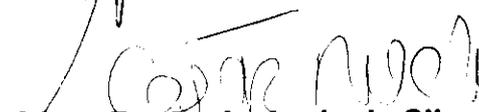
P.L. 55/19 - Autógrafo n.º 87/19 - Proc. n.º 1.872/19 - CMV

fl. 02

Câmara Municipal de Valinhos,
aos 21 de maio de 2019.


Dalva Dias da Silva Berto
Presidente


Israel Scupenaro
1.º Secretário


César Rocha Andrade da Silva
2.º Secretário