PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA
Gabinete do Prefeito

Ofício n.º **495/2016**/GAB

Itaberaba, 10 de novembro de 2016.

Ao
Exmº. Sr. Zenildo Nascimento Aragão
D.D. Presidente da Câmara Municipal
Nesta

Assunto: **Projeto de Lei nº. 25 de 09 de novembro de 2016.**

Exm.º Sr. Presidente

Após cordiais cumprimentos, estamos encaminhando a esta Egrégia Câmara de Vereadores o **Projeto de Lei nº. 25 de 09 de novembro de 2016** que *"Autoriza o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125 m² com a construção já edificada, o seu respectivo registro, e dá outras providências"*, com ao propósito de ser apreciado pelos nobres Edis.

No ensejo, reiteramos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Marigilza Almeida Mascarenhas
Secretária Municipal de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

JUSTIFICATIVA

AO PROJETO DE LEI N.º 25 DE 09 DE NOVEMBRO DE 2016

Excelentíssimos Senhores Edis,

O Projeto de Lei que ora envio à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa visa a aprovação de lei a qual permite o desmembramento, desdobro e a regularização de loteamentos na zona urbana, inferiores a 125 m², seu respectivo registro, existentes até a data de publicação da referida Lei.

Embora a Lei de Parcelamento do Solo Urbano estabeleça, em seu art. 4º, II, que os lotes deverão ter "área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes", **pode-se notar que a própria Lei nº 6.766/79 abre espaço para a legislação municipal ou estadual dispor sobre o assunto**.

E isso decorre da competência estabelecida pela **Constituição Federal no que diz respeito à competência do município para legislar sobre o ordenamento territorial, parcelamento e ocupação do solo (art. 30, VIII).**

Sabe-se que o direito de propriedade é protegido constitucionalmente, conforme art. 5º, XXII, da Constituição Federal; e, não obstante o teor do art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79, que estabelece área mínima para lotes urbanos, poderá ser autorizada a existência de lotes inferiores a 125 m2 e frente menor que 5 m2 quando houver interesse social.

A necessidade de cumprir a função social da propriedade é que garante ao ser humano o mínimo existencial e a melhor qualidade de vida.

Pelo exposto, solicito aos Nobres Vereadores dessa Casa de Leis, a aprovação deste relevante Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em 09 de novembro de 2016.

JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERABA

www.itaberaba.ba.gov.br

PROJETO DE LEI DE N.º 25

DE

09 DE NOVEMBRO DE 2016

"Autoriza o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125 m², com construção já edificada, o seu respectivo registro, e dá outras providências."

O **PREFEITO MUNICIPAL DE ITABERABA**, Estado da Bahia, faz saber que a Câmara aprovou e Eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizada a regularização de construções, desmembramento e desdobro de lotes cuja área seja inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), situados no perímetro urbano, e o seu respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis – CRI, desta Comarca.

§ 1º – Para efeitos desta Lei, serão regularizados os imóveis que possuam construção já edificada e condição de habitabilidade.

§ 2º - Serão consideradas habitáveis as construções capazes de garantir aos seus usuários padrões mínimos de conforto técnico, luminoso, acústico e de qualidade do ar.

§ 3º- A autorização para desmembramento desdobro e regularização de lotes com área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) abrange somente aqueles existentes até a publicação desta Lei.

Art. 2º. Fica autorizada a análise e regulamentação, por Decreto do Executivo, a situação dos loteamentos, desmembramento e desdobro na condição acima exposta.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em 09 de novembro de 2016.

JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO
Prefeito Municipal

MARIGILZA ALMEIDA MASCARENHAS
Secretária Municipal de Governo

Ofício n.º **495/2016**/GAB

Itaberaba, 10 de novembro de 2016.

Ao
Exmº. Sr. Zenildo Nascimento Aragão
D.D. Presidente da Câmara Municipal
Nesta

Assunto: **Projeto de Lei nº. 25 de 09 de novembro de 2016.**

Exm.º Sr. Presidente

Após cordiais cumprimentos, estamos encaminhando a esta Egrégia Câmara de Vereadores o **Projeto de Lei nº. 25 de 09 de novembro de 2016** que *"Autoriza o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125 m² com a construção já edificada, o seu respectivo registro, e dá outras providências"*, com ao propósito de ser apreciado pelos nobres Edis.

No ensejo, reiteramos votos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Marigilza Almeida Mascarenhas
Secretária Municipal de Governo

JUSTIFICATIVA

AO PROJETO DE LEI N.º 25 DE 09 DE NOVEMBRO DE 2016

Excelentíssimos Senhores Edis,

O Projeto de Lei que ora envio à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa visa a aprovação de lei a qual permite o desmembramento, desdobro e a regularização de loteamentos na zona urbana, inferiores a 125 m², seu respectivo registro, existentes até a data de publicação da referida Lei.

Embora a Lei de Parcelamento do Solo Urbano estabeleça, em seu art. 4º, II, que os lotes deverão ter "área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes", **pode-se notar que a própria Lei nº 6.766/79 abre espaço para a legislação municipal ou estadual dispor sobre o assunto**.

E isso decorre da competência estabelecida pela **Constituição Federal no que diz respeito à competência do município para legislar sobre o ordenamento territorial, parcelamento e ocupação do solo (art. 30, VIII).**

Sabe-se que o direito de propriedade é protegido constitucionalmente, conforme art. 5º, XXII, da Constituição Federal; e, não obstante o teor do art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79, que estabelece área mínima para lotes urbanos, poderá ser autorizada a existência de lotes inferiores a 125 m2 e frente menor que 5 m2 quando houver interesse social.
A necessidade de cumprir a função social da propriedade é que garante ao ser humano o mínimo existencial e a melhor qualidade de vida.
Pelo exposto, solicito aos Nobres Vereadores dessa Casa de Leis, a aprovação deste relevante Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em 09 de novembro de 2016.

JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI DE N.º 25

DE

09 DE NOVEMBRO DE 2016

"Autoriza o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125 m², com construção já edificada, o seu respectivo registro, e dá outras providências."

O **PREFEITO MUNICIPAL DE ITABERABA**, Estado da Bahia, faz saber que a Câmara aprovou e Eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizada a regularização de construções, desmembramento e desdobro de lotes cuja área seja inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), situados no perímetro urbano, e o seu respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis – CRI, desta Comarca.

§ 1º – Para efeitos desta Lei, serão regularizados os imóveis que possuam construção já edificada e condição de habitabilidade.

§ 2º - Serão consideradas habitáveis as construções capazes de garantir aos seus usuários padrões mínimos de conforto técnico, luminoso, acústico e de qualidade do ar.

§ 3º- A autorização para desmembramento desdobro e regularização de lotes com área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) abrange somente aqueles existentes até a publicação desta Lei.

Art. 2º. Fica autorizada a análise e regulamentação, por Decreto do Executivo, a situação dos loteamentos, desmembramento e desdobro na condição acima exposta.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em 09 de novembro de 2016.

JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO
Prefeito Municipal

MARIGILZA ALMEIDA MASCARENHAS
Secretária Municipal de Governo

Câmara Municipal de Itaberaba

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.267.315/0001-41

EMENDA Nº 001/2016

Processo n.º 440/2016 – **PROJETO DE LEI N.º 25/2016** de autoria do Poder Executivo Municipal: autoriza o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125m² como a construção já edificada, o seu respectivo registro, e dá outras providências.

TIPO DE EMENDA

ADITIVA	SUPRESSIVA	MODIFICATIVA	SUBSTITUTIVA
☐	☐	☐	☐

DISPOSITIVO EMENDADO

TÍTULO	CAPÍTULO	SEÇÃO	ARTIGO	PARÁGRAFO	ALÍNEA	RUBRICA	ÍTEM
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

TEXTO E JUSTIFICATIVA

Acrescente-se ao Art. 1.º o Parágrafo 4.º, com o seguinte teor:

Art. 3.º .....

§ 4.º - Os beneficiários dos imóveis objeto desta lei terão o prazo de 02 (dois) anos para procederam ao devido registro do bem no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Sala das Sessões, 06 de dezembro de 2016.

Vereador CARLOS TANAJURA - PSC

CÂMARA MUNICIPAL DE ITABERABA-BA
Aprovado ☐ 1ªVOT. ☐ 2ªVOT. ☒ U.VOT.
Por: ☐ UNAN./ 08 ( )x 04 ( ) VOTOS
Sala das Sessões, 06 / 12 / 2016

Presidente da CM/BA

Câmara Municipal de Itaberaba

ESTADO DA BAHIA
CNPJ 13.267.315/0001-41

CÂMARA MUNICIPAL DE ITABERABA-BA
Aprovado ☐ 1ªVOT. ☐ 2ªVOT. ☒ U.VOT.
Por ☒ UNAN./___( )x___( )VOTOS
Sala das Sessões, 06 / 12 / 2016
Presidente da CM/BA

PARECER CONJUNTO

Das comissões de **JUSTIÇA E REDAÇÃO e URBANISMO E INFRAESTRUTURA MUNICIPAL** ao **PROJETO DE LEI N.º 25/2016 do Executivo Municipal,** que autoriza o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125m² como a construção já edificada, o seu respectivo registro, e dá outras providências (**Processo n.º 440/2016**).

Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, autorizando o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125m² como a construção já edificada, o seu respectivo registro, e dá outras providências.

Importante pontuar que a lei federal nº 6.766/79, é o instrumento legal que as prefeituras municipais dispõem para a regularização de loteamentos irregulares.

Nota-se que a própria Lei 6766/79 abre espaço para a legislação municipal ou estadual dispor sobre o assunto.

Isso decorre da competência estabelecida pela Constituição Federal no que diz respeito à competência do município para legislar sobe o ordenamento territorial, parcelamento e ocupação do solo, a teor do artigo 30, VIII da Carta Magna.

Assim sendo, em análise ao projeto, observa-se a competência para iniciativa, além de atender aos requisitos de constitucionalidade formal e material, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa. Ademais, verifica-se a relevante função social esposada na referida matéria, devidamente justificada.

Portanto, nosso entendimento é de que não há óbice jurídico à sua aprovação, emitindo parecer favorável à presente proposição, cabendo a apreciação do mérito da matéria aos nobres edis.

Sala das Comissões, 22 de novembro de 2016.

JUSTIÇA E REDAÇÃO

JOSÉ ANTONIO SAMPAIO GOMES
Presidente

EVANILTON OLIVEIR DE SOUZA
Membro

RUBENILTON BASTOS DOS SANTOS
Membro

URBANISMO E INFRAESTRUTURA MUNICIPAL

RICARDO DE JESUS PIMENTEL DE SÁ
Presidente

NILTON DE JESUS MANDIGA
Membro

SAMUEL DE OLIVEIRA SOUZA
Membro

Coimbra, Oliveira & Bensabath
ADVOGADOS

PARECER JURÍDICO

Parecer Jurídico: ASSJUR0103051216CMI
Interessada: Câmara Municipal de Itaberaba

EMENTA: PROJETO DE LEI QUE AUTORIZA O DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REGULARIZAÇÃO DE LOTES NA ZONA URBANA – URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS NECESSÁRIOS – INTELIGÊNCIA DO ART. 4º, INCISO II C/C ART. 3º, DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79.

Trata-se de Projeto de Lei nº 25/2016, de autoria do Poder Executivo Municipal, que tem por escopo autorizar o desmembramento, desdobro e a regularização de lotes na zona urbana, inferiores a 125m², com a construção já edificada e o seu respectivo registro.

Ao dispor sobre o parcelamento do solo para fins urbanísticos a Lei Federal nº 6.766/79 encetou diversos pressupostos a serem observados na efetivação de loteamentos e desmembramentos de glebas, como forma de ordenar a escorreita execução da função social da propriedade e de assegurar o bem-estar da população.

O art. 4º, da aludida norma, proíbe a edificação de loteamentos que não atendam aos requisitos nele estabelecidos, sendo enfático ao vedar a regularização de lotes que possuam área inferior a 125m² e frente mínima

inferior a 5 m², tratando-se, pois, de uma regra geral e de aplicação cogente. Vejamos:

> Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
> (...)
> II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Contudo, conforme se infere da análise da parte final do dispositivo em tela, em situações específicas, poderá o Poder Público municipal autorizar a edificação de loteamentos que não observem os parâmetros mínimos acima previstos, desde que destinado a urbanização específica ou edificação de conjunto habitacional de interesse social.

No caso de parcelamento do solo para fins de urbanização específica, a possibilidade de desdobro ou desmembramento de área inferior a 125m² deverá ser definido no Plano Diretor ou através de lei específica, conforme dicção do art. 3º, da Lei Federal nº 6.766/79:

> Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Coimbra, Oliveira
& Bensabath
ADVOGADOS

Volvendo à proposição em espécie, observa-se que a intenção do Poder Executivo é a de proceder à urbanização específica de lotes que já possuem edificação e condição de habitabilidade – assim considerado o imóvel com padrão mínimo de conforto técnico, luminoso, acústico e qualidade do ar -, mas que se encontra sem o respectivo registro público.

É evidente que na medida em que a proposição almeja a regularização fundiária, com a formalização de imóveis – em sua maioria, habitados –, a mesma também cumpre o postulado constitucional da dignidade da pessoa humana, pois possibilita ao sujeito ostentar a condição de proprietário, com o registro do seu imóvel no cartório.

A esse respeito, os tribunais já se pronunciaram:

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AUTORIZAÇÃO JUDICIAL – VENDA DE IMÓVEL - REGISTRO IMÓVEL – ÁREA – EXIGÊNCIA – ART. 4º, II, DA LEI Nº 6.766/79 – PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DA MORADIA – POSSIBILIDADE. Nos termos do art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79, os lotes deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. Os requisitos constantes no artigo 4º da Lei nº 6.766/79, devem ser interpretados em consonância com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e da moradia. (TJMG. Proc n.

Coimbra, Oliveira
& Bensabath
ADVOGADOS

1.0016.11.009697-7/001 Relator: des.(a) Dárcio Lopardi Mendes. DJ:29/10/2012).

Pelo exposto, tratando-se de urbanização específica, à luz da exceção prevista na Lei Federal nº 6.766/79 e, ademais, estando presentes os pressupostos da constitucionalidade, regimentalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, esta Assessoria Jurídica opina pela regular tramitação do Projeto de Lei nº 25/2016.

Este é o nosso parecer – SMJ.

Itaberaba/BA, 05 de dezembro de 2016.

Leandro Almeida de Oliveira
OAB/BA 21.879

Sérgio Bensabath Jr.
OAB/BA 34.262

Henrique Coimbra Filho
OAB/BA 31.986