Birigui – 16 de março de 2026.

Parecer: 34/2026 PARECER COMPLEMENTAR REFERENTE AO OFÍCIO Nº155/26 – MENSAGEM ADITIVA.

Solicitante: Reginaldo Fernando Pereira
Presidente da Câmara Municipal de Birigui

Assunto: Projeto de Lei 2/2026 – "DISPÕE SOBRE RETIFICAÇÃO DE ÁREAS DE TERRAS, OBJETIVANDO A REGULARIZAÇÃO DE PARTE DAS VIAS DE SISTEMAS VIÁRIOS, E DE PARTE DE ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL VENEZA, NOAS TERMOS QUE ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Executivo Municipal que dispõe sobre retificação de áreas de terras, objetivando a regularização de parte das vias de sistemas viários, e de parte de áreas verdes e institucionais do loteamento Residencial Veneza, nos termos que especifica, e dá outras providências. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 50/2026, em 9 de janeiro de 2026. Despachado para parecer em 20 de janeiro de 2026. Recebido para parecer em 20 de janeiro 2026.

I – Do Projeto.

Mensagem Aditiva referente ao apontamento do parecer jurídico nº 3/26, referente a reprovação do GRAPROHAB de acordo com certificado nº 479/02, assim o presente ofício referente a mensagem aditiva

Câmara Municipal de Birigüi - SP
PROTOCOLO GERAL 743/2026
Data: 16/03/2026 - Horário: 14:38
Legislativo - PARJU 34/2026

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

supre o apontamento do parecer jurídico nº3/26, tornando-se o projeto de lei legal.

Projeto de lei que trata de área de terra de condomínio residencial Veneza, que situa-se na Rodovia Senador Teotônio Vilela, anexo ao Residencial Eurico Caetano, tendo por objetivo a retificação do sistema viário, de áreas verdes e de áreas institucionais, através de desdobro, desafetação, afetação e englobamento de terras constantes de matrículas 51.751, 51.747, 51.748, 51.752, 98.181, 98.179 e 98.180, do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, conforme específica o artigo 1º, do presente projeto de lei.

Ressalta nas considerações que o projeto foi reprovado de acordo com documento juntado fls. 55, sendo certificado nº 479/2002, emitido por órgão estadual GRAPROHAB. Havendo termo de compromisso fls. 56/57, em que os interessados se comprometem a realizar a regularização da área em questão, matrícula nº 49.223, datado de agosto de 2022. O termo de compromisso possui o mesmo número do certificado, nº 479/2002.

Esclarece que foi realizada audiência pública, conforme as considerações e documentos juntados fls. 35/54, ressalta que todas as despesas cartorárias serão realizadas por conta da loteadora, conforme determina o artigo 3º, do presente projeto de lei.

O artigo 1º, determina a regularização fundiária das áreas que estão localizadas no loteamento "Residencial Veneza", situado na Rodovia Senador Teotônio Vilela, anexo ao Residencial Eurico Caetano, através de retificação do sistema viário de áreas verdes e institucionais, realizando desdobro, desafetação, afetação e englobamento de terras que constam nas

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

matrículas específicas no próprio artigo e documentos juntados fls. 27/34, do projeto de lei em análise.

Determina o artigo 2º, do projeto de lei que o poder público municipal fica autorizado a tomar todas as medidas necessárias para a regularização das áreas que trata o artigo 1º, incisos I ao VII, discriminam as áreas em questão, memoriais descritivos juntados fls, 5/26.

II – Do Desdobro, Desafetação, Afetação e Englobamento.

A Lei nº 6.799/79 – Lei do Parcelamento do Solo, estabelece normas gerais para o parcelamento do solo urbano, com vistas a regulamentar o processo de urbanização de uma gleba (área de terreno que ainda não foi dividida ou parcelada), mediante sua divisão e redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções urbanísticas.

A Lei nº 6.799/79 decorre de competência constitucional da União (art. 24, I da CF) de estabelecer normas gerais em matéria de Direito Urbanístico que poderão ser suplementadas pelos Estados e Municípios (arts. 24, § 2º e 30, I e II da CF).

As normas que regulam o uso do solo urbano, geralmente utilizam instrumentos limitativos que indicam a área de construção em relação ao terreno, a quantidade de cobertura do solo além de estabelecer a altura dos prédios, tais condições são estabelecidas através de índices urbanísticos, devendo serem respeitados o que se estabelece nas legislações a este respeito.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

De acordo com a Lei nº 6766/79 para fins de elucidação:

Desdobro é a subdivisão do lote não se alterando a sua natureza (ou seja, ele continuará sendo lote). No entanto só é possível realizar o desdobro, se tal previsão constar na legislação do Município.

Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. O desmembramento está previsto na Lei 6.766/1979.

Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. O loteamento está previsto na Lei 6.766/1979.

Englobamento também pode ser conhecido como **remembramento** de lotes que na verdade significa a união de lotes ou terrenos para a formação de um único, com a mesma matrícula, devendo haver aprovação do proprietário e autorização legal.

Afetação é a preposição de um bem a um dado destino categorial de uso comum ou especial, por parte do poder público, dando-lhe uma destinação determinada.

Desafetação é a retirada da categoria específica que o bem público pertence para outra categoria, com o objetivo de dar outra destinação ao mesmo, geralmente a de bens dominicais que podem ser alienados.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Apesar de não apresentar uma definição na Lei do Parcelamento do Solo a jurisprudência possui o presente entendimento, juntamente com a doutrina, em relação ao conceito de englobamento ou remembramento de lotes ou terrenos.

De acordo com José Afonsa da Silva, o englobamento ou remembramento consiste:

> Em uma nova divisão da área parcelada, que poderá impor obrigatoriamente para o fim de: a) regularizar a configuração das parcelas, b) distribuir justamente entre os proprietários os benefícios e ônus da ordenação.
>
> (....) o remembramento consiste na modificação da subdivisão de uma quadra, pelo reagrupamento de lotes e/ou parte de lotes, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas dos lotes.

Eis jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para fins de comprovação desta figura jurídica:

> "ANULATÓRIA IPTU Exercício de 2015 a 2017 - Município de São Paulo - **Certificado de conclusão de obra, com englobamento de unidades autônomas e unificação do SQL - Alteração cadastral que gerou novo lançamento do imposto retroativo sob o SQL resultante do englobamento Alegado recolhimento do imposto devido sobre os cadastros individualizados Município de São Paulo que reconheceu ter sido realizado o pagamento do tributo, mas argumenta que o valor está disponível para que o contribuinte realize novo recolhimento Descabimento - Demonstração do pagamento e extinção da obrigação tributária Exação indevida Precedentes desta C. Corte - Sentença de**

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

improcedência reformada Recurso provido. (...) Analisando-se os autos, nota-se que a autora realizou o recolhimento dos IPTUs referentes aos exercícios de 2015, 2016 e 2017 (parcela 01 a 07) dos imóveis cadastrados sob os números 301.064.0030-7, 304.064.0128-1, 304.064.008-9 e 304.064.007-2 (fls. 33/118). As unidades autônomas foram englobadas e, após a declaração de conclusão de obra, emitida em 16/03/2015, os SQLS supramencionados foram unificados no cadastro SQL 304.064.0366-7 (fls. 120/121). Ocorre que, tendo sido o pagamento dos IPTUs realizados para as quatro unidades autônomas, a municipalidade entendeu que não teriam ocorrido os pagamentos dos IPTUs para o imóvel unificado e, portanto, novo lançamento foi feito, retroativo e substitutivo aos lançamentos efetuados anteriormente para os SQLs antecedentes (fls. 183/184). Mas, como já afirmado, está comprovado que houve o recolhimento dos IPTUs (fls. 33/118), segundo os respectivos lançamentos. Se é assim, há que se concluir tal como também o fez a municipalidade que os tributos cobrados estão corretamente quitados. Nesse contexto, afigura-se incompreensível a postura do Município de exigir que o contribuinte recolha novamente o IPTU, relativo aos mesmos exercícios, apenas em virtude de alteração cadastral promovida pelo SQL resultante do englobamento, que, aqui, vale para o futuro. Assim, quer o Município devolver os valores efetivamente recolhidos aos cofres públicos para que eles sejam novamente entregues ao Fisco, mas agora, para uma única inscrição cadastral, o que contraria lógica e o direito, pois os créditos anteriores estão extintos, pelo pagamento, assim não havendo falar, no cancelamento dos lançamentos anteriores, que já operaram seu efeito, de constituir o crédito tributário. Desse modo, a nova exação desatende aos artigos 145 e 149 do CTN e por isso, não é possível considerar descumprida a obrigação tributária apenas porque o Fisco deseja alterar a identificação do pagamento no seu cadastro fiscal. O fato incontroverso, destes autos, é o de que a autora pagou em montante correto os IPTUs cobrados pelo Município de São

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade desta assinatura pode ser verificada em http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Paulo, mas o fez considerando os cadastros individuais dos imóveis, quando a municipalidade desejava que tal recolhimento se desse de modo unificado, retroativamente, para o que não há fundamento jurídico, como se viu. Assim, equivocada a conduta da Municipalidade em desconsiderar o pagamento dos tributos anteriores à unificação dos imóveis, sob o mesmo número, o que demonstra a incongruência entre a realidade fática e a equivocada inscrição dos débitos na dívida ativa (fls. 244/246)." (Apelação Cível nº 1039914-02.2017.8.26.0053; Comarca de São Paulo; Relator Des. Silva Russo; j. 14/07/2020; (....). (grifo nosso).

APELAÇÃO Ação anulatória - IPTU Exercícios de 2019 e 2020 - Remembramento de imóveis **Alteração cadastral que gerou novo lançamento retroativo do imposto sob o SQL resultante do remembramento dos lotes (descendente) Imposto devido recolhido sobre os SQLs individualizados (ascendentes) Ação julgada parcialmente procedente para o fim de condenar o Município a imputar, em relação ao SQL descendente, os pagamento realizado sobre o SQL ascendente dos exercícios de 2019 e 2020 na proporção referida na sentença, devendo ser devolvido à parte ré o depósito efetuado nos autos - Insurgência do Município Descabimento** Autora que efetuou o recolhimento correto do imposto, considerando os cadastros individuais dos imóveis Impossibilidade de cobrança retroativa, sem considerar pagamento anteriormente consumado Necessidade de aproveitamento dos pagamentos já realizados, sob pena de configurar "bis in idem" Sentença mantida - Recurso não provido. Apelação Cível nº 1003122-39.2023.8.26.0053. (grifo nosso).

Tanto a propriedade quanto a cidade devem atender à função social, essa necessidade encontra-se expressamente prevista na Constituição, os artigos 5º, XXIII, 170, III e 182 § 2º, versam sobre a função social

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

da propriedade e o artigo 182 caput deixa claro que um dos objetivos da política de desenvolvimento urbano é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

III – Do Direito.

Os bens de natureza pública estão dispostos no artigo 99, do Código Civil e seguintes, onde possuem a sua definição legal e as determinações em relação a alienação ou não dos mesmos, assim são considerados bens públicos bens de uso comum do povo, bens de uso especial e os bens dominicais.

Para que o poder público possa alienar um bem público deverá realizar a sua desafetação, passando de sua categoria atual, bem de uso comum do povo ou bem de uso especial para bem dominical, como determina os artigos 100 e 101, do Código Civil.

Observa-se no presente projeto de lei em seu artigo 2º, que discrimina as áreas a serem objeto do projeto e a sua atual categoria e a categoria que deverá obter com o projeto de lei, apenas o artigo 2º, II, alínea "c", destina o bem para área dominical, assim posteriormente o poder público poderá realizar sua alienação, mas logicamente com autorização legislativa.

O restante das áreas continuarão com destinações como áreas verdes, institucionais, sistema viário e bem de uso comum do povo, os documentos forma juntados, com matrículas e memoriais descritivos.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

IV - Do Parecer Jurídico.

O parecer jurídico, ressalvada as hipóteses onde a lei determina seu caráter vinculativo, é uma peça técnico-opinativa não vinculativa de assessoramento parlamentar, não afastando critérios de oportunidade e conveniência inerentes ao exercício do mandado eletivo, nos termos da ADPF 412, do C. Supremo Tribunal Federal.

V – Conclusão.

Assim, opinamos pela legalidade da propositura, submetemos o presente à alta consideração de Vossa Excelência, e aos demais membros da Casa.

É o parecer.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Fernando Baggio Barbiere
Advogado Público
OAB/SP nº 298.588