



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigui – 7 de julho de 2025.

Parecer: 99/2025

Solicitante: Reginaldo Fernando Pereira

Presidente da Câmara Municipal de Birigui

Assunto: Projeto de Lei Complementar nº 14/2025 – “DÁ NOVA REDAÇÃO AO § 3º DO ART. 24 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 37, DE 4 DE AGOSTO DE 2011, NOS TERMOS QUE ESPECIFICA”.

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Executivo Municipal que dá nova redação ao § 3º do art. 24 da Lei Complementar nº 37, de 4 de agosto de 2011, nos termos que especifica. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 2031/2025, em 7 de julho de 2025. Despachado para parecer em 7 de julho de 2025. Recebido para parecer em 7 de julho de 2025.

I – Do Projeto.

Projeto de lei complementar que altera o § 3º, do artigo 24, da Lei Complementar nº 37/11- Lei Municipal do Parcelamento do Solo, conforme o artigo 1º, do presente projeto de lei, altera o prazo para execução do empreendimento, atualmente se encontra em dois anos (vinte e quatro meses), com a nova redação poderá ser estendido por mais dois anos, oferecendo a garantia já estabelecida no mesmo dispositivo jurídico que não foi alterada.

Câmara Municipal de Birigüi - SP
PROTOCOLO GERAL 2102/2025
Data: 17/07/2025 - Horário: 16:09
Legislativo - PARJU 99/2025



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

II – Do Direito.

Projeto de lei possui respaldo no artigo 35, V, 141 e 142 da Lei Orgânica do Município de Birigüi, artigo 2º, § 5º e 12 da Lei nº 6.766/79 – Lei do Parcelamento do Solo, artigo 2º, 4º, III, alínea c artigo 2º, 4º, III, alínea c da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades, artigo 30, I, II e VIII, da Constituição Federal.

Lei Orgânica do Município de Birigüi:

Art. 35. São leis complementares as concernentes às seguintes matérias:
(....) **V** – zoneamento urbano e direitos suplementares de uso e ocupação do solo;

Art. 141. No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurará: **I** – o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes; **II** – a participação das entidades representativas da sociedade no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes; **III** – a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural; **IV** – a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública; **V** – a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida; **VI** – a restrição à utilização de áreas de riscos geológicos; **VII** – que as áreas definidas em projetos de loteamentos como áreas verdes ou institucionais, não poderão, em qualquer hipótese, ter alterados sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos.

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





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Art. 142. Lei Municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas de zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, código de obras e edificações, código de posturas, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes. § 1º O plano diretor, obrigatório ao Município, levará em consideração a totalidade de sua área territorial. § 2º O Município observará os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias. § 3º O Município estabelecerá critérios para regularização e urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares. § 4º Somente serão aprovados planos de loteamentos, quando executados pelo próprio loteador, no mínimo, os seguintes serviços de infra-estrutura urbana: rede de distribuição de água potável, rede de esgotos sanitários, guias e sarjetas, rede de energia elétrica domiciliária, rede de iluminação pública e galerias de águas pluviais. § 5º A lei delimitará faixa não edificável ao longo dos canais dos córregos e ribeirões no território do Município. § 6º Para a execução das obras e serviços previstos no § 4º, será deferido ao loteador prazo de até vinte e quatro meses, desde que oferecida garantia hipotecária de imóvel de valor equivalente a cinquenta por cento a mais do custo da infraestrutura estabelecida, devendo a avaliação ser feita por peritos indicados pela Prefeitura Municipal, um deles integrante de seu quadro funcional. § 7º Para a hipótese de inadimplência na execução das obras do parágrafo anterior e a sua realização pelo Município, exigir-se-á garantia adicional do loteador ou seus sócios, se pessoa jurídica, de ressarcimento total das despesas feitas.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Lei nº 6.766/79 – Lei do Parcelamento do Solo:

Art. 2º. 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. (.....) **§ 5º** A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social; IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; **V** – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais; **VI** – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (...) **c**) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: (...) **III** – planejamento municipal, em especial: (...) **b**) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios: **I** - legislar sobre assuntos de interesse local; **II** - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; (...) **VIII** - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Dessa forma, o projeto atende a legislação municipal, as leis infraconstitucionais e a Constituição Federal, estando de maneira legítima e constitucional, sendo submetido ao Plenário da Casa para apreciação.

III - 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



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

conveniência inerentes ao exercício do mandato eletivo, nos termos da ADPF 412, do C. Supremo Tribunal Federal.

IV – Da Conclusão.

Ante o exposto, de acordo com os artigos 35, V, 141 e 142 da Lei Orgânica do Município de Birigüi, artigo 2º, § 5º e 12 da Lei nº 6.766/79 – Lei do Parcelamento do Solo, artigo 2º, 4º, III, alínea c, artigo 30, I, II e VIII, da Constituição Federal, o projeto se encontra legal e constitucional.

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

É o parecer.



Fernando Baggio Barbieri
Advogado Público
OAB/SP nº 298.588