



# Câmara Municipal de Pompéia

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA

Processo N.º 21.490

Data 19.05.97

Projeto de Lei nº 19/97

Autor Yoshiaki Naka Takeshita

Assunto Dispõe sobre fracionamento e anexação de área comercial na cidade de Pompéia.

## TRAMITAÇÃO

A Comissão de Justiça e Redação. Em 26/05/97  Diretor da Secretaria			

<b>Resultado</b>	Aprovado por <u>26</u> a <u>08</u> votos	Aprovado por _____ a _____ votos
	Rejeitado por _____ a _____ votos	Rejeitado por _____ a _____ votos
	Pompéia, <u>26</u> / <u>08</u> / <u>97</u>	Pompéia, _____ / _____ / _____
	 Presidente	_____ Presidente

Autógrafo N.º

Observações:

Lei N.º 3806 de 05 / 09 / 97

Arquivado em \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Diretor da Secretaria

*10*  
*comissão*  
*17.25-74*  
*P*

**CÂMARA MUNICIPAL DE POMPÉIA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

*Projeto de Lei*

19/97

Proc. 21.490

**AUTOR:-** Yoshiaki Naka Takeshita

**ASSUNTO:-** Projeto de Lei que "DISPÕE SOBRE FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO DE ÁREA COMERCIAL NA CIDADE DE POMPÉIA.

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pompéia**

Tenho a honra em submeter à apreciação desta Egrégia Casa de Leis, o anexo Projeto de lei de minha autoria, que dispõe sobre o fracionamento e anexação de área comercial na cidade de Pompéia.

O presente projeto, tem o objeto em equacionar uma infinidade de irregularidades quanto ao desdobramento efetuado junto a área comercial, e que não consegue registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Pompéia.

Com a edição da presente lei, que nada fere a lei de loteamento e de parcelamento do solo, vem de encontro com diversos pedidos dos contribuintes pompeenses que encontram dificuldades na regularização de seus imóveis.

Tanto no artigo 30-I da Lei Maior, quanto na própria Lei Orgânica Municipal, permite ao município em legislar sobre assuntos de interesse local, portanto, perfeitamente constitucional a aprovação do presente Projeto de Lei, que deve ser submetido à apreciação do Soberano Plenário.

Sala das Sessões, em 19 de maio de 1997

*Yoshiaki Naka Takeshita*  
**YOSHIAKI NAKA TAKESHITA**  
vereador  
(autor do projeto)

**CÂMARA MUNICIPAL DE POMPÉIA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

PROJETO DE LEI 19/97

Projeto de Lei

Dispõe sobre fracionamento e anexação  
de área comercial na cidade de Pompéia

A Câmara Municipal de Pompéia

DECRETA


Artigo 1º - Os lotes de terrenos localizados em zona de urbanização comercial, e destinados única e exclusivamente para fins comerciais, poderão ser fracionados, devendo a área remanescente e a fracionada possuir frente mínima de 3,00 metros e a área mínima de 15,00 metros quadrados.

Parágrafo Único - Para fins de anexação, a área fracionada poderá ser de qualquer dimensão, podendo a área remanescente ser anexada em imóvel seja comercial ou residencial.

Artigo 2º - Para efeito do cumprimento do artigo 1º que trata a presente lei, de vera ser comprovada através de certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Pompéia, que <sup>trata</sup> ~~comprova~~ efetivamente ~~tratar-se~~ de imóvel comercial.

Artigo 3º - Esta Lei entrá em vigor na data de sua publicação e, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 19 de maio de 1997

  
Yoshiaki Naka Takeshita  
vereador  
(autor do projeto)



ADILSON ABREU DALLARI

Merece especial atenção, no tocante a sua constitucionalidade, disposto no art. 180, VII, da Constituição do Estado de São Paulo, que proíbe a alteração da destinação originariamente estabelecida para as áreas verdes ou institucionais em projeto de loteamentos.

O dispositivo especificamente questionado em face da Constituição Federal, tem a seguinte redação:

"Artigo 180 — No estabelecimento de restrições e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:

I — o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

II — a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, 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 — as áreas definidas em projeto de loteamento com áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos, alterados."

Não obstante o assunto se refira apenas ao inciso VII, foi necessária a transcrição completa de todo o artigo para que, numa simples comparação entre todos os incisos, já que se percebe a excepcionalidade, o caráter diferente, do inciso em questão.

Todos os incisos anteriores fixam prescrições destinadas ao legislador ordinário, o qual, ao exercer sua atividade, deverá acatar o norte, o rumo, a direção ou o valor indicado, apontado ou enunciado.

Somente o inciso VII está formulado de maneira direta, estabelecendo imediatamente uma proibição, tolhendo totalmente a ação do legislador ordinário, por força de sua eficácia plena e imediata.

Além disso, somente o inciso VII se refere exclusivamente ao legislador municipal.

Com efeito, as ações voltadas para o desenvolvimento urbano tanto podem ser levadas a efeito pela autoridade municipal quanto pela autoridade estadual. Porém, esta última tem sua esfera de atuação limitada ao que extravasa o simples interesse local, por referir-se a um conjunto ou sistema de cidades, com vistas à integração funcional entre elas. É o que se depreende do disposto no parágrafo 3.º do art. 25 da Constituição Federal, cujo teor é o seguinte:

"Art 25 — ...

Parágrafo 3.º — Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum".

Assim sendo, os valores afirmados pelos incisos I até VI valem tanto para o legislador estadual quanto para o legislador municipal, pois ambos são competentes para dispor a respeito de desenvolvimento urbano.

Já as áreas referidas no inciso VII, em exame, integram exclusivamente o patrimônio municipal, por força do disposto no art. 22 da Lei de Loteamentos (Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979), que estabelece o intuito jurídico que a doutrina identifica e denomina como "concurso voluntário":

"Art. 22 — Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros

equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo."

Em síntese, portanto, o que se deseja saber é se a Constituição Estadual poderia ter criado restrições ao Município no tocante ao uso e disposição de bens que integram o seu patrimônio imobiliário.

É certo que a Constituição Federal consagra o princípio da autonomia municipal, atribuindo ao Município inclusive a capacidade de auto-organização. Ou seja, de editar uma verdadeira Constituição Municipal, sob o "nomen juris" de Lei Orgânica do Município.

Entretanto, essa autonomia não significa uma liberdade absoluta, posto que, ao se organizar, cada Município deverá ater-se a princípios estabelecidos tanto na Constituição Federal quanto na Constituição Estadual, bem como a uma série de preceitos já elencados pelo art. 29 da Constituição Federal.

Como se nota, a Constituição Federal traz maiores condicionamentos ao Município, posto que tais restrições podem emergir tanto de princípios, quanto de simples preceitos. Já no âmbito estadual, somente os princípios da Constituição Estadual é que são de observância obrigatória pelos Municípios.

Cumprido, portanto, estabelecer a distinção entre uma coisa e outra: um preceito é uma simples e determinada regra de conduta, estabelecida em face de hipóteses perfeitamente delineadas; já o princípio é coisa bem diferente, em generalidade, eficácia e importância no sistema jurídico.

ROQUE CARRAZZA, com muito vigor e precisão, em seus "Princípios Constitucionais Tributários e Competência Tributária" (RT, São Paulo, 1986, pág. 8), apresentou a seguinte conceituação:

"Segundo nos parece, princípio jurídico é um enunciado lógico, implícito ou explícito, que, por sua grande generalidade, ocupa posição de preeminência nos vastos quadrantes do

Professor Titular da Faculdade de Direito da PUC/SP.

Direito e, por isto mesmo, vincula, de modo inexorável, o entendimento e a aplicação das normas jurídicas que com ele se conectam."

Nessa mesma linha, já é verdadeiramente clássica a manifestação de CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, estampada em seus "Elementos de Direito Administrativo" (RT, São Paulo, 1984, pág. 230):

"Princípio — já averbamos alhures — é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo."

Imediatamente em seguida, ao cuidar das conseqüências decorrentes da transgressão de um princípio, o renomado mestre já aponta para a existência de uma hierarquia entre os princípios, conforme a sua situação no sistema jurídico.

"Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatória mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra."

Esse tema da hierarquia de princípios foi recentemente retomado e desenvolvido por TERCIO SAMPAIO FERRAZ JR. em artigo publicado no Jornal "Folha de São Paulo" (18/10/89, pág. 3), sob o título "Os

limites das Constituições estaduais', no qual apontava uma série de limitações estabelecidas pelo constituinte federal aos constituintes estaduais.

Especial destaque foi dado pelo consagrado mestre aos princípios que a própria Constituição Federal de 1988 chama de fundamentais:

"Os princípios fundamentais constituem o núcleo sensível da Constituição. Por isso, não admitem interpretações restritivas, desdobrando-se numa série de regras que disciplinam direitos, garantias e deveres fundamentais. Com base neles, o constituinte dispõe sobre importantes sanções políticas, como a intervenção da União nos Estados e destes nos municípios, bem como limita o próprio poder de reformar a Constituição."

Isto significa que os princípios fundamentais da Constituição Federal não podem ser transgredidos e devem orientar a interpretação de todos os outros princípios e de todo e qualquer preceito de hierarquia menor.

Ora, entre os princípios fundamentais da Constituição de 1988 figura no "caput" de seu art. 1.º o princípio federativo, que implica na autonomia das entidades que integram a federação, entre as quais estão os Municípios, cuja autonomia é reafirmada nos artigos 18 e 29.

A violação do princípio da autonomia municipal, em face de sua importância hierárquica, pode acarretar até mesmo a intervenção federal no Estado-membro, conforme previsto no art. 34, VII, "c", da Constituição Federal.

É absolutamente elementar que entre os atributos inerentes à autonomia do Município esta a capacidade para dispor livremente sobre os bens que integram o seu patrimônio.

Diante de todo o exposto é certo que o enunciado contido no inciso VII do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo corresponde a um simples preceito, e não a um princípio, extravasando, assim, a esfera de atua-

ção conferida pela Constituição Federal ao constituinte estadual no tocante à organização municipal.

Mesmo que se vislumbre aí um princípio, é absolutamente fora de qualquer dúvida que ele deve ceder diante do princípio maior que afirma a autonomia municipal.

Cabe advertir que não se está afirmando que as áreas verdes ou institucionais podem ter sua destinação livremente alterada. Não se perca de vista que tais áreas somente passaram a integrar o patrimônio municipal exatamente em função da destinação que lhes foi originariamente atribuída. Tal destinação é vinculante para a administração municipal. Porém, quando situações excepcionais emergentes indicarem a conveniência ou necessidade de utilizar de maneira diferente essas mesmas áreas, a lei municipal poderá autorizar a alteração da destinação original, a qual, (cabe repetir) por derivar de um concurso voluntário é vinculante e indisponível para a administração municipal.

Em face da Constituição Federal, portanto, mediante autorização legislativa, poderá ser eventualmente alterada a destinação original das áreas verdes ou institucionais de lotamentos, sendo desprovida de eficácia, por vício de inconstitucionalidade, a proibição taxativa constante do art. 180, VII, da Constituição do Estado de São Paulo.

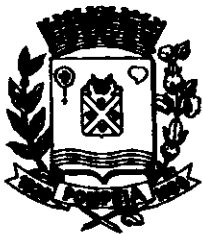
Diante dessa inconstitucionalidade, para resguardar sua autonomia, pode o Município optar entre dois caminhos: a) representar ao Procurador-Geral da República solicitando a propositura de ação direta de inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal; b) não acatar o dispositivo em questão, assumindo o risco inerente a tal atitude, deixando para arguir a inconstitucionalidade incidentalmente, no momento de produzir sua defesa, em caso concreto em que se lhe pretenda compelir ao acatamento do dispositivo em exame.

## INFORMATIVO MUNICIPALISTA

Especialmente destinado a Prefeitos, Presidentes de Câmaras, Vereadores, Secretários, Diretores de Autarquias, Empresas Públicas, Sociedades de Economia Mista, Fundações, Procuradores, Economistas, Engenheiros, Arquitetos, Contadores, Administradores, Chefes de Departamentos de Compras e a todos os que militam na área municipal.

As solicitações de espaço publicitário deverão ser encaminhadas a PM EDITORA — PUBLICAÇÕES MUNICIPALISTAS LTDA., no seguinte endereço: Rua Senador Feijó, 176, 11.º andar, cj. 1.116, Centro, CEP 01006, São Paulo-SP, Fone (011) 36-1969

O INFORMATIVO MUNICIPALISTA circula mensalmente em todos os Municípios Paulistas.



# Câmara Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

Rua João da Costa Vicira, 584 - CEP 17580-000 - Fone (0144) 52-1405 - Pompéia

## PARECER

Comissão \_\_\_\_\_

Processo n° \_\_\_\_\_

Projeto de \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Autor: \_\_\_\_\_

Assunto: \_\_\_\_\_

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pompéia

Considerando que tramita nesta Comissão o presente Projeto de Lei de iniciativa do Vereador Yoshiaki Naka Takeshita, que "Dispões sobre fracionamento e anexação de área comercial na cidade de Pompéia", vimos pelo presente requerer a Vossa Excelência que encaminhe ofício ao CEPAM solicitando que nos envie um Parecer sobre a legalidade do mesmo, considerando-se que Pompéia não possui Lei de Zoneamento e nem Plano Diretor, e ainda que a área mínima para imóveis exigida no projeto é de 15 metros quadrados, bem abaixo do que dispõe a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Sala das Comissões,

Em 19 de julho de 1997.

Valdir Cervelin

Relator da C.J.C.



# *Câmara Municipal de Pompéia*

*Estado de São Paulo*

Rua João da Costa Vieira, 584 - CEP 17580-000 - Fone (0144) 52-1405 - Pompéia

Pompéia, 3 de julho de 1997

Of. n°. 724/97  
(cópia)

Senhor Presidente

Considerando que tramita na Comissão de Justiça e Constituição o Projeto de Lei n°. 19/97 (cópia anexa), de iniciativa do Vereador Yoshiaki Naka Takeshita, que "Dispõe sobre fracionamento e anexação de área comercial na cidade de Pompéia";

Vimos pelo presente solicitar a Vossa Senhoria que nos envie um Parecer sobre a legalidade do mesmo, considerando-se que Pompéia não possui Lei de Zoneamento e nem Plano Diretor, e ainda que a área mínima para imóveis exigida no projeto é de 15 metros quadrados, bem abaixo do que dispõe a Lei n°. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

No aguardo de um Parecer de Vossa Senhoria, o mais breve possível, aproveitamos a oportunidade para apresentar os nossos votos de estima e distinta consideração.

  
**Massao Hayashi**  
Presidente

Ilustríssimo Senhor  
**Sérgio Gabriel Seixas**  
DD. Presidente da Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM  
SÃO PAULO - SP



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA – CEPAM  
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

Of. CEPAM nº 1346/97  
Proc. FPFL nº 620/97  
Ref.: s/ofício nº 724/97 datado de 3/7/97

*Cont. justiça  
18.08.97  
f*

São Paulo, 5 de agosto de 1997

Senhor Presidente

Encaminhamos a Vossa Excelência a anexa Resposta nº 376/97, elaborada pelo técnico Manoel Silvino Jardim, de nossa Superintendência de Assistência Técnica, bem como cópia do Parecer CEPAM nº 15.763.

Aproveitamos a oportunidade para reafirmar nossos protestos de consideração e apreço.

  
**SERGIO GABRIEL SEIXAS**  
Presidente

Excelentíssimo Senhor  
Massao Hayashi  
DD. Presidente da  
Câmara Municipal de  
POMPÉIA - SP

UPPIJ/gtn



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA – CEPAM  
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

## **RESPOSTA Nº 376/97**

Processo FPFL nº 620/97

Interessada: Câmara Municipal de Pompéia

Vereador Massao Hayashi, Presidente

### **FRACIONAMENTO DE LOTE DESTINADO ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA A EDIFICAÇÃO COM FINS COMERCIAIS - NÃO É REGULADO PELA LEI FEDERAL Nº 6.766/79 - AUTONOMIA DA LEI MUNICIPAL\***

#### **PERGUNTA**

Consulta-nos a Câmara Municipal de Pompéia sobre legalidade de projeto de lei, de iniciativa de membro do Legislativo local, que permite o fracionamento de lotes de terrenos localizados em zona de urbanização comercial, até a metragem mínima de 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), quando a Lei Federal número 6.766/79 exige lote mínimo de 125,00m<sup>2</sup>.

#### **RESPOSTA**

Entende esta Fundação que o simples desdobro (divisão em dois) e o fracionamento (divisão em mais de dois) de terrenos não são disciplinados pela Legislação Federal (Lei nº 6.766/79), nem tampouco pela Legislação Estadual (Lei nº 4.056/84), que tratam do loteamento e do desmembramento do solo urbano, e, portanto, podem ser regulamentados por Lei municipal.

Sobre este tema, enviamos o anexo Parecer nº 1.222/92, de autoria do Dr. Diogenes Gasparini, ex-Superintendente de Assistência Técnica desta Fundação, que aborda o assunto de forma completa.



Entretanto, mesmo que do ponto de vista estritamente legal o citado projeto de lei possa prosperar, permitimo-nos alertar o diligente Vereador sobre dois aspectos:

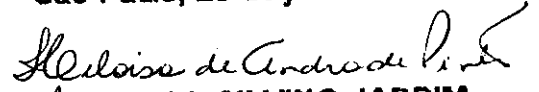
- a) O Projeto de Lei fala em "zona de urbanização comercial", portanto, obrigatoriamente, deve existir alguma lei municipal que defina com clareza e precisão quais são as características desta zona e qual a delimitação física da mesma (perímetro) dentro do Município.

A forma como está redigido o artigo 2º permite que qualquer imóvel comercial, situado em qualquer ponto do Município, possa ser retalhado, o que é bastante temerário.

- b) É importante verificar se estes dispositivos não irão contrariar os que controlam as edificações no Município (código de obras local ou, na sua ausência, o código sanitário do Estado).

São as nossas considerações.

São Paulo, 28 de julho de 1997

  
MANOEL SILVINO JARDIM

Técnico Master III - Advogado

De acordo.

  
MARIANA MOREIRA

Superintendente de Assistência Técnica

(\*) Resposta elaborada em 17/7/97.



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM  
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

Parecer CEPAM no. **15763**

Processo FPFL no. 1.122/92

Interessada: Prefeitura Municipal de Piraju

Sr. Francisco Rodrigues, Prefeito

**LOTE MÍNIMO** - O desdobro ou o fracionamento de terrenos em que resulte lote com testada ou área menor que as do lote mínimo instituído pelas legislações da União e do Estado de São Paulo, por não se tratar de parcelamento regulado pela Lei federal no. 6.766/79, pode ser, no que concerne a essas dimensões, disciplinado pelo Município.\*

CONSULTA

O ilustre Prefeito de Piraju, Sr. Francisco Rodrigues, quer saber se o Município pode disciplinar a divisão

-----  
(\* Parecer elaborado em 27/8/92.



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM  
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

2

de terrenos em que resulte lote com dimensões menores que as mínimas de testada e área indicadas pela Lei federal no. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e pela Lei paulista no. 4.056/84, e, especificamente, indaga:

1. A Prefeitura poderá aprovar pedido de desdobramento em que as áreas ficarão menores de 125,00 m<sup>2</sup>, conforme expõe a Lei Federal número 6.766?

2. A Prefeitura poderá aprovar desdobramento de uma área de terreno com duas construções (uma na frente e outra nos fundos), sendo que a entrada da construção dos fundos seria inferior a 5,00 metros, conforme croqui?".

Por fim, a ilustre autoridade de Piraju pede-nos, se as respostas forem positivas, orientação sobre a forma de essa regulamentação ser institucionalizada.

PARECER

A Lei federal no. 6.766, de 19/12/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, fixou para o loteamento



e desmembramento, por ela regulados, a área (125m<sup>2</sup>) e a testada (5m) mínimas dos lotes e, permitiu, em relação a esses valores, a exigência de mínimos maiores (art. 40., II), se impostos pela legislação municipal ou estadual.

Essa mesma disposição ressalva dimensões menores que possam se conformar com parcelamentos destinados a urbanização específica ou a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social. Nenhuma outra ressalva foi contemplada pela referida Lei, sob qualquer desses aspectos.

A legislação de São Paulo (Lei estadual número 4.056/84) fixou, para todo o Estado, os mesmos mínimos de área e de testada dos lotes para os parcelamentos caracterizados como loteamento ou desmembramento e repisou as ressalvas da citada Lei federal. Com efeito, estabelece a referida Lei estadual, em seu art. 10., que:

"Art. 10. - No parcelamento do solo para fins urbanos os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), salvo quando a legislação

003



municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificações de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes".

Desse modo, para fins de loteamento ou de desmembramento, e somente para esses fins, se nada dispuser a legislação municipal, hão de prevalecer esses mínimos previstos nessa Lei. De sorte que não podem ser aprovadas essas espécies de parcelamento com lote mínimo menor que o fixado pela legislação municipal ou menor que o mínimo fixado pelas leis federal e estadual quando a legislação local for omissa.

Por outro lado, o desdobro (divisão em dois) e o fracionamento (divisão em até seis, sete ou oito) de terrenos (lotes ou áreas) não foram regulados pela União ou pelo Estado-membro. Nenhum dos aspectos (área, testada, localização) dessas divisões foi objeto de qualquer norma federal ou estadual. Sendo assim, cabe ao Município discipliná-los, dispondo em lei sobre as hipóteses em que um e outro podem ser aprovados com ou sem a obediência dos mínimos fixados.



pelas legislações federal e estadual. Essa, aliás, é a inteligência que se extrai do Provimento no. 2/83, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, ao explicitar, no item 151, o que se considera limites mínimos de área e de testada do lote e ao ressaltar os mínimos que forem fixados pelos Municípios. Nessa passagem, esse Provimento explicitou:

"Consideram-se limites mínimos de área e de testada para a via pública os previstos no art. 40., II, da Lei no. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, salvo quando outros forem fixados pela legislação dos municípios interessados, que, então, prevalecerão (Parecer aprovado no Processo CG. 39.612/81)" (In: Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Provimento no. 2.183, p. 56).

Esta Fundação sempre abraçou essa inteligência, conforme se vê do Parecer FPFL no. 12.131, de 1987, cuja ementa está assim redigida:

"LOTES MÍNIMOS - O desdobro ou o fracionamento de terrenos em que resulte lote com testada ou área menor que as do lote mínimo, por

005



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA – CEPAM  
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

6

não se tratar de parcelamento regulado pela Lei federal no. 6.766/79, pode ser, no que concerne a essas dimensões, disciplinado pelo Município".

Em outra oportunidade o egrégio Conselho Superior da Magistratura de São Paulo voltou a prestigiar, nesse particular, a autonomia municipal. Com efeito, ao julgar a Apelação Cível 2.682-0, da Comarca de Piracicaba, sentenciou:

"Existindo legislação municipal estabelecendo limite mínimo de testada ou área total diverso do constante da federal, deve ser observada a primeira, que se alicerça em competência legislativa estabelecida pela Constituição Federal" (In: REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO, no. 13, São Paulo, 1984, p. 57).

Com igual conclusão, confirmam-se as r. decisões desse colendo Conselho, proferidas nos julgamentos das Apelações Cíveis nos. 2.641-0 e 3.607-0, respectivamente, das

006



FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM  
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

7

Comarcas de Diadema (RDI, 13:118) e de São Caetano do Sul (RDI, 15:122).

À vista desse entendimento doutrinário e jurisprudencial, respondemos ao indagado do seguinte modo: o Município de Piraju somente pode aprovar as divisões mencionadas nos dois quesitos formulados pelo seu nobre Prefeito se tiver lei regulando essa matéria. Enquanto não existir essa lei, qualquer dessas divisões não encontra arrimo jurídico.

A aprovação do correspondente projeto de lei pela Câmara de Vereadores dependerá dos votos favoráveis da maioria simples dos Edis de Piraju, se outro "quorum" não for exigido. A mensagem legislativa que encaminhar o projeto de lei à Edilidade de Piraju poderá pedir que sua aprovação se faça no regime de urgência, consoante permite a Lei Orgânica Municipal. A iniciativa também pode ser de um Vereador.

Deixamos de promover qualquer consideração de mérito (conveniência e oportunidade) sobre a medida desejada, dado que esse aspecto, temos certeza, não será descurado pe-

*Handwritten signature*

097



**FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM**  
Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal

8

los órgãos - Executivo e Legislativo - responsáveis pelo Go-  
verno municipal.

é o parecer.

São Paulo, 31 de agosto de 1992.

  
DIOGENES GASPARINI

Superintendente de Assistência Técnica

/ecs.

008



# Câmara Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

Rua João da Costa Vieira, 584 - CEP 17580-000 - Fone (0144) 52-1405 - Pompéia

## PARECER

Comissão de Justiça e Constituição

Processo nº 21.490

Projeto de Lei nº 19/97.

Autor:

Assunto: Dispõe sobre fracionamento e anexação de área comercial na cidade de Pompéia.

O presente Projeto de Lei foi devidamente analisado por este relator, que inclusive solicitou parecer ao CEPAM e após analisar também o parecer, chega-se a seguinte conclusão:

O Projeto é legal e Constitucional, mas para que o mesmo possa prosperar aconselha-se que o Executivo encaminhe a esta Casa de Leis um Projeto de Zoneamento Urbano.

Ao Plenário para que decida.

Sala das Comissões,

Pompéia, 20 de agosto de 1.997.

Valdir Cervelia

Relator



# Câmara Municipal de Pompéia

Estado de São Paulo

Rua João da Costa Vieira, 584 - CEP 17580-000 - Fone (0144) 52-1405 - Pompéia

## PARECER em Separado

Comissão de Justiça e Constituição.

Processo nº 21.490

Projeto de Lei nº 19/97

Autor: YOSHIAKI NAKA TAKESHITA

Assunto: Dispõe sobre fracionamento e anexação de área comercial na cidade de Pompéia.

O Projeto de Lei de autoria do Vereador Yoshiaki Naka Takeshita, foi objeto de vários estudos na Comissão de Justiça e Constituição, que o declarou legal e constitucional. Segundo Resposta do CEPAM, recomenda verificar se este Projeto não contraria as edificações no Município, ou o Código Sanitário do Estado, verificamos que não existe Código de Obras e Edificações no Município, e, quanto ao Código Sanitário do Estado, não há disposição contrária ao presente Projeto.

Sala das Comissões,

Em 21 de agosto de 1997

  
Silvío Fernando de Carvalho Chicarelli

Membro da Comissão de Justiça e Const.