

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO
DESPACHADO AS COMISSÕES DE

Assessoria Jurídica
 Justiça e Redação
 Finanças e Orçamento

Sala das Sessões, em 03/06/2014

2.6 Secretário

MENSAGEM GP Nº 132/2014

Mogi das Cruzes, 28 de maio de 2014.

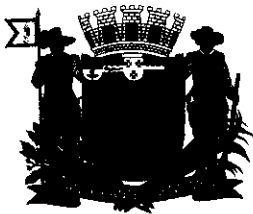
**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

Tenho a honra de submeter ao elevado e criterioso exame de Vossas Excelências e à soberana deliberação do Plenário dessa Augusta Casa Legislativa, acompanhado da Exposição de Motivos da Sra. Secretária Adjunta de Assuntos Jurídicos, o anexo projeto de lei que confere interpretação autêntica ao artigo 5º da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, e dá outras providências.

2. A iniciativa da propositura advém de solicitação da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, por meio do Ofício nº 78/2014 - SMAJ, protocolizado sob o nº 16.982/14 e, como esclarece sua ementa, confere interpretação autêntica ao artigo 5º da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, tendo em vista a problemática estabelecida acerca da interpretação do referido dispositivo, o qual estabelece regras para desdobro de lotes inseridos em ZR-6.

3. Tal medida é necessária à vista das mudanças de entendimento ensejadas pelos Oficiais de Cartório de Registro e das inúmeras negativas de averbações/registro, que é de conhecimento do órgão competente da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo por meio de protocolados e de atendimentos pessoais aos munícipes.

4. De acordo com o projeto, entendem-se aplicáveis as restrições constantes do artigo 5º da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, apenas aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Igualmente, entendem-se aplicáveis as mesmas restrições aos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Com efeito, entendem-se inaplicáveis tais restrições aos pedidos de desmembramentos aprovados a qualquer tempo, desde que relativos a lotes implantados em parcelamentos existentes anteriormente a 31 de dezembro de 1998, sejam regulares, regularizados ou em virtude de procedimentos de regularização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



MENSAGEM GP Nº 132/14 - FLS. 2

5. Outrossim, entendem-se aplicáveis a todos os zoneamentos a largura mínima exigida para os passeios públicos, definida no mesmo dispositivo legal, correspondente a 2 (dois) metros, exceto para os passeios públicos existentes nas vias locais, nas “cult de sac” (rua sem saída), nos loteamentos e nos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998.

6. Acompanha a presente Mensagem, anexo por cópia, o Processo Administrativo nº 16.982/14, contendo o Ofício nº 78/2014 - SMAJ com a Exposição de Motivos da Sra. Secretária Adjunta de Assuntos Jurídicos, as manifestações das Secretarias Municipais de Assuntos Jurídicos e de Finanças e outros dados informativos a respeito do assunto em apreço.

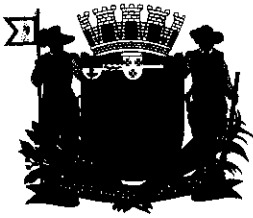
7. Considerando o exposto, acredito contar com o indispensável apoio dos nobres Vereadores para a aprovação desta matéria, de natureza urgente, nos termos do disposto pelo artigo 81 da Lei Orgânica, por entender ser de grande relevância e de interesse para o Município de Mogi das Cruzes.

Renovo a Vossas Excelências, em mais esta oportunidade, expressões de distinguido apreço.


MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **Protássio Ribeiro Nogueira**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimos Senhores Vereadores
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SGov/rbm



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
GABINETE DO PREFEITO



APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 25/06/2014

[Signature]
25/06/2014

PROJETO DE LEI 073114

Confere interpretação autêntica ao artigo 5º da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

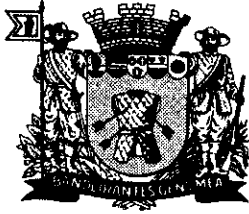
Art. 1º Entendem-se aplicáveis as restrições constantes do artigo 5º da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, apenas aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Igualmente, entendem-se aplicáveis as mesmas restrições aos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Com efeito, entendem-se inaplicáveis tais restrições aos pedidos de desmembramentos aprovados a qualquer tempo, desde que relativos a lotes implantados em parcelamentos existentes anteriormente a 31 de dezembro de 1998, sejam regulares, regularizados ou em virtude de procedimentos de regularização. Entendem-se aplicáveis a todos os zoneamentos a largura mínima exigida para os passeios públicos, definida no mesmo dispositivo legal, correspondente a 2 (dois) metros, exceto para os passeios públicos existentes nas vias locais, nas “cult de sac” (rua sem saída), nos loteamentos e nos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998.

Art. 2º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, de
..... de 2014, 453º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

[Signature]
MARCO AURELIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal

SGov/rbm



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 – CEP: 08780-902 – Fone: 4798-9500 – Fax: 4798-9583
e-mail: cmmc@cmmc.com.br



ASSESSORIA JURÍDICA

<u>Processo</u>	<u>nº 087 / 2014</u>
<u>Projeto de Lei</u>	<u>nº 073 / 2014</u>
<u>Parecer da A.J.</u>	<u>nº 096 / 2014</u>

De iniciativa legislativa do Chefe do Poder Executivo de Mogi das Cruzes, a proposta em estudo confere interpretação autêntica ao artigo 5º da lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, e dá outras providências.

Instrui o presente feito, a mensagem GP nº 132/14 (fls. 01/02), onde constam os motivos que nortearam a presente proposta, o texto legal a ser votado que se encontra disposto em 02 (dois) artigos (fls. 03), e cópia do processo administrativo nº 16.982/2014 – 1 (fls. 04/33).



Câmara Municipal de Moji das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 – CEP: 08780-902 – Fone: 4798-9500 – Fax: 4798-9583
e-mail: cmmc@cmmc.com.br



É O RELATÓRIO

Contempla o Projeto de Lei em análise, manifestações das Secretarias Municipais de Assuntos Jurídicos, de Governo, bem como de Finanças.

O referido projeto confere interpretação autêntica ao artigo 5º, da Lei nº 4.821/98, alterado pela Lei nº 4.887/99, tendo em vista a problemática estabelecida acerca da interpretação do referido dispositivo, na qual estabelece regras para desdobro de lotes inseridos em ZR-6.

A Interpretação autêntica ocorre quando o próprio órgão responsável pela edição da norma, edita outra, com função meramente interpretativa. Dessa forma, essa nova norma irá surtir efeitos retroativos, ou seja, atingirá fatos passados, uma vez que sua função limita-se a explicar o sentido da norma anterior.

Em relação à ZR-6, ressaltamos que a mesma trata-se de uma subcategoria de zona da legislação vigente de uso e ocupação do solo, portanto, trata-se de questão técnica que não é de competência dessa assessoria analisar.

No mais, reitero o parecer da Douta Procuradoria do Município de fls. 29.

A presente iniciativa legislativa possui fundamento jurídico nos artigos 80 "caput", cabendo à Câmara Municipal dispor sobre a matéria, conforme determina o parágrafo



Câmara Municipal de Moji das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 – CEP: 08780-902 – Fone: 4798-9500 – Fax: 4798-9583
e-mail: cmmc@cmmc.com.br



único, do artigo 51 do mesmo Estatuto Legal Municipal acima mencionado, e sua aprovação depende do voto favorável da maioria dos Srs. Vereadores presentes à Sessão onde a proposta for discutida.

Outrossim, foi requerido pelo Chefe do Poder Executivo, na Mensagem GP nº 132/2014, o regime de URGÊNCIA, na deliberação da matéria, nos termos do artigo 81, da Lei Orgânica do Município.

Era o que tínhamos a informar.

AJ, 16 de junho de 2.014.

Regiane Gomes Pereira

Assessora Jurídica para Assuntos Legislativos

Visto. De acordo.

NILTON SIQUEIRA DE MORAES
Coordenador Jurídico



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

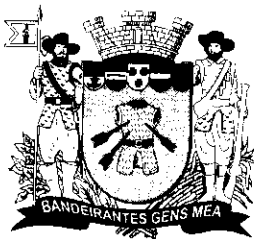
Projeto de Lei **nº 073/2014**
Processo **nº 087/2014**
Parecer CPJR **nº 037/2014**

De iniciativa legislativa do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, a proposta em estudo submetida à análise desta Comissão Permanente, segundo sua ementa, "confere interpretação autêntica ao artigo 5º da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, e dá outras providências."

Consoante se observa do processo trazido ao crivo da Comissão Permanente de Justiça e Redação, o introito representado pela Mensagem GP nº 132/2014 discorre sobre a motivação do Projeto de Lei.

Dentre as justificativas arroladas, destaca-se que a proposição mereceu amparo especial nas informações constantes do Processo Administrativo nº 16.982/14, instaurado pela Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos através do Ofício nº 78/2014-SMAJ, datado de 02/04/14, fls. 05/13, no qual em extenso e detalhado arrazoado a Douta Secretária Adjunta de Assuntos Jurídicos narra que a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo se socorreu da Pasta solicitando orientações juridicamente respaldadas frente à mudança de entendimento e interpretação da legislação municipal pelos Oficiais de Cartório de Registro de Imóveis, legislação esta que dispõe sobre a testada e área mínima de lotes inseridos em ZR-6. Essa alteração na forma como se interpreta a lei passou a gerar inúmeras negativas de averbações e registros, especialmente de desmembramentos aprovados pela Municipalidade.

O presente Projeto de Lei foi submetido à apreciação da Secretaria Municipal de Finanças, cujo pronunciamento vem consignado às fls. 32/33. A Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, por intermédio de seu Departamento de Apoio Jurídico e



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

Administrativo, emanou parecer às fls. 28/30, não opondo qualquer comentário que desabonasse o Projeto de Lei, recomendando apenas que se utilizasse o formato e redação do modelo encartado no processo administrativo pela própria Secretária Adjunta da Pasta.

Ademais, no que concerne, ainda, ao aspecto jurídico, a **Assessoria Jurídica desta Casa Legislativa** pronunciou-se por meio do Parecer AJ nº 096/2014, **destacando a inexistência de óbices que impeçam a normal tramitação do Projeto de Lei.**

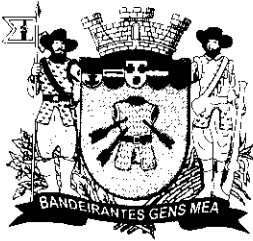
O assunto é de relevância extrema e acomete significativa parcela da população Mogiana, fato que por si, já merece a atenção cuidadosa desta Casa Legislativa.

É o relatório.

DA CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

Ao longo dos anos o ordenamento jurídico municipal que dispõe sobre o zoneamento, bem como ao uso e ocupação do solo urbano passou por inúmeras modificações, e essas alterações criaram um sistema legal complexo e de difícil entendimento. Tanto assim o é, que o Poder Executivo vem trabalhando nos últimos anos, tecnicamente, e apresentando à população mediante a realização de Audiências Públicas, o plano de alteração da legislação que ampara o zoneamento, o parcelamento de solo, bem como o uso e ocupação do solo urbano.

A **Lei Municipal nº 3.046/1986**, que dispõe sobre alteração parcial da Lei nº 2.683/1982 e Lei nº 2.846/84, pelo seu art. 1º, criou a ZR-6, todavia à época como: **Zona Residencial de Densidade Demográfica Alta**, que comporta usos residenciais de alta densidade, com atividade familiar e multifamiliar, admitindo usos não residenciais de porte reduzido a grande e usos comerciais para atendimento direto da população da Zona.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

Passados alguns anos, a **Lei Municipal nº 3.521/1989**, que dispõe sobre alterações parciais de Leis Municipais, e dá outras providências, por meio de seu art. 2º recriou a ZR-6, entretanto, agora, definida como: **Zona Residencial de Baixa e Média Densidade**, com atividade unifamiliar e multifamiliar, admitindo usos não residenciais de porte reduzido e perfil correspondente ao atendimento direto à população residente na Zona. O §1º deste art. 2º, traz pela primeira vez, requisitos de área e testada mínima, assim capitulando:

“Todo proprietário ou proprietários de um único lote, localizado na ZR-6, em Loteamento regularizado pela Prefeitura, poderá desdobrá-lo para fins de obter recursos para construção de moradia ou não nesse lote, desde que obedeça frente mínima de 5,00m e área de 125,00m².”

Posteriormente surgiu a **Lei Municipal nº 3.641/1990**, que dispõe sobre alterações parciais de Leis Municipais, e dá outras providências. O art. 2º dessa Lei ratifica a área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00m em lotes inseridos na ZR-6, mas deixa de estabelecer quaisquer outras condicionantes, como por exemplo: a necessidade do loteamento estar regularizado junto à Prefeitura.

Até então, portanto, na ZR-6 era permitido o registro de lotes, mediante desdobro ou desmembramento de glebas, desde que os lotes mantivessem área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00m.

Mas com o advento da Lei Municipal nº 4.821/1998, que alterou dispositivos da Lei nº 4.592/1996, e suas modificações, e deu outras providências, os ditames legais acerca da ZR-6 passaram a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º - A partir da vigência desta lei, para aprovação e implantação de loteamentos, localizados na “ZR-6”, deverá ser observada nos respectivos lotes a frente mínima de 7,50 metros e área mínima de 150,00 metros quadrados, e para todos os zoneamentos deverá ser observada a largura de 2,00 metros para os passeios públicos, a exceção dos existentes nas vias locais e as “cul de sac” (rua sem saída).



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

§ 1º - Os pedidos de implantação de loteamentos que se encontrem em tramitação na Prefeitura, quando da vigência desta lei, deverão ter sua aprovação até o dia 31 de dezembro do corrente ano, sendo que, após essa data, esses loteamentos deverão se adequar ao disposto neste artigo.

§ 2º - Para fins do disposto no parágrafo anterior, define-se por início da tramitação dos pedidos de implantação de loteamentos, a apresentação, junto a Prefeitura, do requerimento de certidão de anuência prévia.

Em outras palavras, os Loteamentos inseridos em ZR-6 passaram a ter dois marcos históricos baseados na data de sua aprovação, o que lhe submetia a regramentos diferenciados:

- **Loteamentos aprovados ATÉ 31/12/1998; e**
- **Loteamentos aprovados APÓS 31/12/1998.**

Assim, os loteamentos aprovados ATÉ 31/12/1998 poderiam ter seus lotes desmembrados ou desdobrados com área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00m. E, os loteamentos aprovados APÓS 31/12/1998, passariam a ter que respeitar a área mínima de 150,00m² e frente mínima de 7,50m.

Contudo passados apenas dois meses da promulgação da Lei nº 4.821/1998, adveio a **Lei Municipal nº 4.843/1998** que alterou parcialmente a Lei nº 4.821/1998, nomeadamente os parágrafos primeiro e segundo do art. 5º, os quais passaram a vigorar com a seguinte redação:

§ 1º - Os pedidos de implantação de loteamentos que se encontrem em tramitação na Prefeitura, quando da vigência desta Lei, deverão ter sua anuência prévia até 31 de dezembro do corrente ano, sendo que, após essa data, esses loteamentos deverão se adequar ao disposto neste artigo.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

§ 2º - Para fins do disposto no parágrafo anterior, a certidão de anuência prévia deverá ter sido efetivamente expedida e recebida pelo interessado.

(Grifo nosso).

Novamente traduzindo: salvo melhor juízo, possivelmente, o Poder Executivo à época concluiu que não conseguiria analisar e aprovar, ou em determinadas situações, reprovar os processos de aprovação de loteamentos até 31/12/1998, visto que segundo a Lei Municipal nº 4.821/1998, todos os pedidos de implantação de loteamentos que se encontravam em tramitação na Prefeitura, mediante requerimento de certidão de anuência prévia, **DEVERIAM** ter sua aprovação até 31/12/1998, e, quiçá, pela impossibilidade operacional e administrativa da época, o Poder Executivo resolveu modificar aludidos parágrafos primeiro e segundo, pois o procedimento de emissão de Anuência Prévia é mais simples que a análise técnica para emissão de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de Obras.

Destarte, os Loteamentos inseridos em ZR-6 passaram a ter dois **NOVOS** marcos históricos, mas agora baseados na data de obtenção da anuência prévia e não mais da sua aprovação:

- **Loteamentos com anuência prévia ATÉ 31/12/1998; e**
- **Loteamentos com anuência prévia APÓS 31/12/1998.**

Assim, os loteamentos que receberam anuência prévia ATÉ 31/12/1998 poderiam ter seus lotes desmembrados ou desdobrados com área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00m. E, os loteamentos que receberam anuência prévia APÓS 31/12/1998, passariam a ter que respeitar a área mínima de 150,00m² e frente mínima de 7,50m.

Todavia, infelizmente as modificações à legislação da ZR-6 não pararam no ano de 1998, eis que por fim, foi promulgada a **Lei Municipal nº 4.887/1999**, de autoria do Poder Legislativo, que alterou parcialmente a Lei nº 4.821/1998, que já havia sido alterada pela Lei nº 4.843/1998.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

Se por um lado a Lei nº 4.843/1998 modificou a redação dos parágrafos primeiro e segundo do art. 5º da Lei nº 4.821/1998, a Lei Municipal nº 4.887/1999, por sua vez, alterou a redação do “caput” do art. 5º que passou então a vigorar com a adjacente composição:

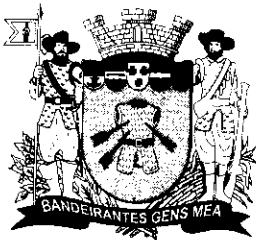
Art. 5º - A partir da vigência desta Lei, para aprovação e implantação de loteamentos localizados na “ZR-6”, deverá ser observada nos respectivos lotes a frente mínima de 7,50 metros e área mínima de 150,00 metros quadrados, e para todos os zoneamentos deverá ser observada a largura de 2,00 metros para passeios públicos, à exceção dos existentes nas vias locais, as “cul de sac” (rua sem saída) e os desmembramentos ou quaisquer outras alterações em loteamentos cuja anuência prévia ou aprovação tenha sido obtida até 31 de dezembro de 1.998.

(Grifo nosso do trecho acrescentado ao dispositivo legal).

Assim sendo, o art. 5º passou a vigorar com a redação abaixo transcrita, acompanhada de seus parágrafos primeiro e segundo, visto que os mesmos não foram revogados, nem expressa ou tacitamente por nenhuma lei:

Art. 5º - A partir da vigência desta Lei, para aprovação e implantação de loteamentos localizados na “ZR-6”, deverá ser observada nos respectivos lotes a frente mínima de 7,50 metros e área mínima de 150,00 metros quadrados, e para todos os zoneamentos deverá ser observada a largura de 2,00 metros para passeios públicos, à exceção dos existentes nas vias locais, as “cul de sac” (rua sem saída) e os desmembramentos ou quaisquer outras alterações em loteamentos cuja anuência prévia ou aprovação tenha sido obtida até 31 de dezembro de 1.998.

§ 1º - Os pedidos de implantação de loteamentos que se encontrem em tramitação na Prefeitura, quando da vigência desta Lei, deverão ter sua anuência prévia até 31



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

de dezembro do corrente ano, sendo que, após essa data, esses loteamentos deverão se adequar ao disposto neste artigo.

§ 2º - Para fins do disposto no parágrafo anterior, a certidão de anuência prévia deverá ter sido efetivamente expedida e recebida pelo interessado.

DA REPERCUSSÃO SOCIAL

Assim como a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo noticiou o grande número de munícipes que buscavam auxílio da administração para solucionar as negativas de averbação e registro oriundas dos Cartórios de Registro de Imóveis da cidade, a Câmara Municipal também passou a servir de guarida à esses munícipes, detentores de plantas e projetos carimbados e aprovados em Prefeitura, e munidos de Nota de Devolução dos Cartórios.

A própria **Comissão Permanente de Urbanismo e Meio Ambiente** desta Edilidade recepcionou o **Processo Administrativo nº 171/2014, datado de 19/03/2014**, de iniciativa de um munícipe que solicitava que a Câmara Municipal intercedesse na solução dos problemas.

À época, a Comissão Permanente de Urbanismo e Meio Ambiente, através de seu Presidente e Relator, o qual também subscreve o presente Parecer, elaborou o Parecer CPUMA nº 001/2014, protocolado junto ao setor administrativo da Casa de Leis em 22/04/2014, noticiando a realização de reunião com a Sra. Nídia Fátima Cristófar, Secretária Adjunta de Planejamento e Urbanismo e com a Dra. Patrícia Cesare S. Oliveira, Diretora do Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Secretaria Municipal de Planejamento, em 03/04/2014, e, em 08/04/2014 com o Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal Marco Aurélio Bertaiolli e com a Dra. Dalciene Felizardo, Secretária Adjunta da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos a fim de tomar conhecimento das ações que o Poder Executivo vinha empreendendo face à matéria co-relacionada à apresentada pelo Processo Administrativo submetido à manifestação da Comissão Permanente.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

Naquela reunião, realizada no Gabinete do Sr. Prefeito Municipal, uma Comissão de Parlamentares tomou ciência do conteúdo de Anteprojeto de Lei, que tinha por objetivo apresentar uma Lei Interpretativa ao disposto no art. 5º "caput" cuja redação foi dada pela Lei Municipal nº 4.887/1999.

Segundo assertivas da Secretária Municipal Adjunta de Assuntos Jurídicos, a redação do Anteprojeto já havia sido inclusive debatida com os Oficiais de Cartório de Registro de Imóveis de nosso Município objetivando sanar a divergência de interpretações.

DO ASPECTO FORMAL DA LEI INTERPRETATIVA

Portanto, a decisão do Poder Executivo é plenamente sustentável sob o aspecto jurídico, e poderá, uma vez publicada a Lei Interpretativa, encerrar com os distúrbios que os cidadãos mogianos vem experimentando ao levar à registro seus imóveis.

O saudoso ex-Governador do Estado de São Paulo, e reconhecido jurista, André Franco Montoro, em sua obra "Introdução à Ciência do Direito", 23ª Edição, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 1995, página 372, ao fixar o conceito de interpretação das normas jurídicas, estabelecendo espécies de interpretação quanto à sua origem, método e efeitos, nos ensina o que vem a ser uma norma interpretativa:

"A interpretação diz-se autêntica ou legal, quando é dada pelo próprio legislador, através de outra lei, chamada 'lei interpretativa'. Por uma ficção, a lei interpretativa considera-se como tendo entrado em vigor na mesma data que a lei interpretada. Essas leis interpretativas, que são raras hoje em dia, trazem alguns problemas à doutrina, no que se refere à indagação de seu valor jurídico. Alguns veem nelas simples conselhos dirigidos aos juízes. Mas, hoje, entende-se geralmente, que, incluídas, acertadamente ou não, em leis ou códigos essas normas de interpretação adquirem força obrigatória, igual à das demais normas."



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

Hans Kelsen, em Teoria Pura do Direito, traduzido por João Baptista Machado, 5ª Edição, São Paulo, Editora Martins Fontes, 1996, página 394, deixa claro que: “(...) só se fala de interpretação autêntica quando esta interpretação assuma a forma de uma lei (...)”. Consoante J. Flóscolo da Nóbrega, em Introdução ao Direito, 5ª Edição, Editor José Konfino, Rio de Janeiro, 1969, página 208: “Interpretação autêntica (...). Foi um sistema em grande voga na antiguidade, quando o legislador pretendia assegurar a fixidez das leis, monopolizando a faculdade de interpretá-las. Surgindo dúvida na aplicação das leis, o juiz devia recorrer ao legislador, que baixava uma lei especial, lei interpretativa, fixando a orientação a seguir.”. Hodiernamente, consoante decisão do Egrégio Supremo Tribunal Federal sabiamente colacionado pelo Ofício exordial da Secretária Adjunta de Assuntos Jurídicos, “Mesmo as leis interpretativas expõem-se ao exame e à interpretação dos juizes e tribunais. Não se revelam, assim, espécies normativas imunes ao controle jurisdicional.”, diferentemente, portanto, como era nos primórdios.

Diante das distorções de interpretação de respectivo dispositivo legal, haja vista que de um lado tínhamos o Poder Executivo aprovando novos parcelamentos de solo em ZR-6 com área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00m, desde que, obviamente, esses lotes fossem oriundos de loteamentos cuja anuência prévia ou aprovação tivesse sido obtida até 31 de dezembro de 1998, e, de outro lado, os Cartórios de Registro de Imóveis de nosso Município, corroborados pelo entendimento do Nobre Magistrado da 3ª Vara Cível desta Comarca manifestando, democraticamente, entendimento diverso, ou seja, de que somente se faz jus a esse direito os desmembramentos que também obtiveram aprovação ou anuência prévia até 31/12/1998, socorremo-nos a analisar o Projeto de Lei nº 384/1999, de iniciativa do ínclito Vereador Nelson da Cunha Mesquita e que culminou na Lei nº 4.887/1999, que por sua vez originou a redação atual do art. 5º “caput”, objeto da celeuma ora debatida.

A exposição de motivos do insigne Parlamentar é elucidativa:

“A modificação ora proposta tem por objetivo fazer constar que os desmembramentos ou outras alterações em loteamentos que foram aprovados ou tiveram anuência prévia dos órgãos competentes, até 31 de dezembro de 1.998, possam ser enquadrados no ordenamento jurídico anterior a Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1.998, alterada pela Lei nº 4.843, de 14 de dezembro de 1.998, e portanto, não sendo exigido a frente mínima de 7,50 metros e área mínima de 150,00 metros quadrados, requisitos obrigatórios aos novos



*Câmara Municipal de Mogi das
Estado de São Paulo*



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

loteamentos, garantindo assim, o direito adquirido dos loteamentos anteriores à vigência da legislação acima mencionada.” (sic).

E continua justificando que:

“A alteração foi estudada e obteve a anuência do Senhor Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos, que salientou o fato de que com a presente proposta serão afastadas eventuais interpretações contrárias sobre a possibilidade de serem realizadas alterações dos loteamentos aprovados ou com a anuência prévia aplicando-se a legislação anterior a Lei nº 4.821/98.” (sic).

Mediante a simples leitura do valioso trabalho legislativo, denota-se que a interpretação dada pelos Cartórios de Registro Imobiliário **NÃO CORRESPONDE À VONTADE REAL DO LEGISLADOR**, que pretendia com seu Projeto de Lei, **garantir que não apenas loteamentos que receberam anuência prévia até 31/12/1998 pudessem ter seus lotes desmembrados ou desdobrados com área mínima de 125,00m² e frente mínima de 5,00m** (conforme redação dos § 1º e 2º do art. 5º, segundo a Lei Municipal nº 4.843/1998), **mas que também os processos de desmembramento ou quaisquer outras alterações em loteamentos cuja anuência prévia ou aprovação tivesse sido obtida até 31/12/1998, igualmente gozassem do mesmo benefício.**

Portanto, sob a égide da legislação vigente, dos ensinamentos da doutrina jurídica, e dos entendimentos jurisprudenciais, é plenamente aceitável a propositura de Lei Interpretativa, cujo teor vai de encontro com o que o legislador à época desejava, e que vinha sendo cumprido rigorosamente pelo Poder Executivo desde então.

Entretanto, apenas e tão somente para melhor dispor o teor redacional da proposta legislativa advinda do Poder Executivo, esta Comissão de Justiça e Redação propõem **2 (duas) singelas Emendas Modificativas**, cujo teor, este Relator, prudentemente apresentou e validou com os sempre atuantes e prestativos Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, em reunião concretizada em 18/06/2014, assim como com a Douta Secretária Municipal Adjunta de Assuntos Jurídicos em 23/06/2014.



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

A **Primeira Emenda Modificativa** visa inserir a palavra "*caput*" ao referir-mo-nos ao art. 5º na ementa do Projeto de Lei, visto que conforme exposto anteriormente, os parágrafos primeiro e segundo do referido art. 5º continuam em vigência.

APROVADO POR UNANIMIDADE

Sala das Sessões, em 25/06/2017

PRIMEIRA EMENDA MODIFICATIVA:

2.º Secretário

"Confere interpretação autêntica ao artigo 5º "caput" da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, e dá outras providências."

(Grifo nosso).

Já a **Segunda Emenda Modificativa** sugerida é destinada ao art. 1º do Projeto de Lei, a fim de que a palavra "*caput*" também seja inserida ao texto tal como na ementa, bem como são propostos pequenos acréscimos na redação do texto interpretativo, para melhor refletir aquilo que o **Nobre Vereador Nelson da Cunha Mesquita** almejava e que ganhou guarida e a chancela, à época, da Câmara Municipal, cujas complementações são abaixo devidamente destacadas, como por exemplo, o incremento do trecho "ou quaisquer outras alterações".

Ademais, além das modificações acima sugeridas, o art. 1º do Projeto de Lei merece outro reparo, e, embora o acréscimo do extrato: "bem como relativos aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998" acabe por encorpar ainda mais a já extensa redação do art. 1º, é importante que a emenda seja consolidada.

Assim sendo, fica claro e cristalino que não somente entendem-se inaplicáveis as restrições constantes do artigo 5º "*caput*" aos desmembramentos ou quaisquer outras alterações aprovados a qualquer tempo, desde que relativos a lotes implantados em **parcelamentos existentes** anteriormente a 31 de dezembro de 1998, sejam regulares, regularizados ou em virtude de procedimentos de regularização (conforme redação original do Projeto de Lei), mas, que também, não se aplica as ditas restrições aos desmembramentos ou quaisquer outras alterações aprovados a qualquer tempo, desde que



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

relativos aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998.

Por conseguinte, a Segunda Emenda Modificativa sugerida por esta Comissão é abaixo descrita, enfatizando os trechos acrescentados:

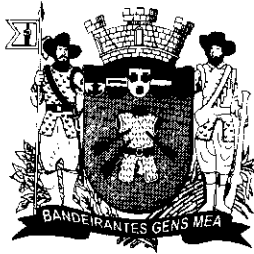
APROVADO POR UNANIMIDADE

Sala das Sessões, em 25/06/2014

SEGUNDA EMENDA MODIFICATIVA: 2:6 Secretário

“Art. 1º. Entendem-se aplicáveis as restrições constantes do artigo 5º “caput”, da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1989, apenas aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Igualmente, entendem-se aplicáveis as mesmas restrições aos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Com efeito, entendem-se inaplicáveis tais restrições aos pedidos de desmembramentos ou quaisquer outras alterações aprovados a qualquer tempo, desde que relativos a lotes implantados em parcelamentos existentes anteriormente a 31 de dezembro de 1998, sejam regulares, regularizados ou em virtude de procedimentos de regularização, bem como relativos aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998. Entendem-se aplicáveis a todos os zoneamentos a largura mínima exigida para os passeios públicos, definida no mesmo dispositivo legal, correspondente a dois (02) metros, exceto para os passeios públicos existentes nas vias locais, nas “cul de sac” (rua sem saída), nos loteamentos e nos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998”.

(Grifo nosso).



*Câmara Municipal de Mogi das
Cruzes*
Estado de São Paulo

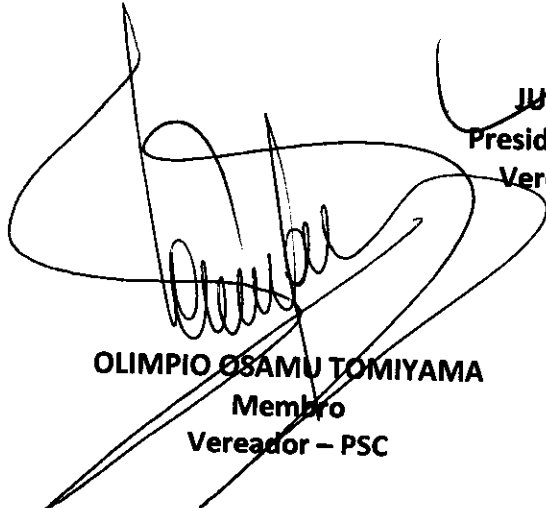


Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

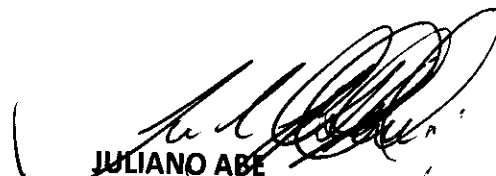
Destarte, analisando o Projeto de Lei nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão Permanente, opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO**, especialmente considerando as **02 (duas) EMENDAS MODIFICATIVAS** propugnadas, sendo que a decisão derradeira acerca do acolhimento do Projeto de Lei caberá ao Soberano Plenário.

Plenário "Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda", em 23 de Junho de 2014.

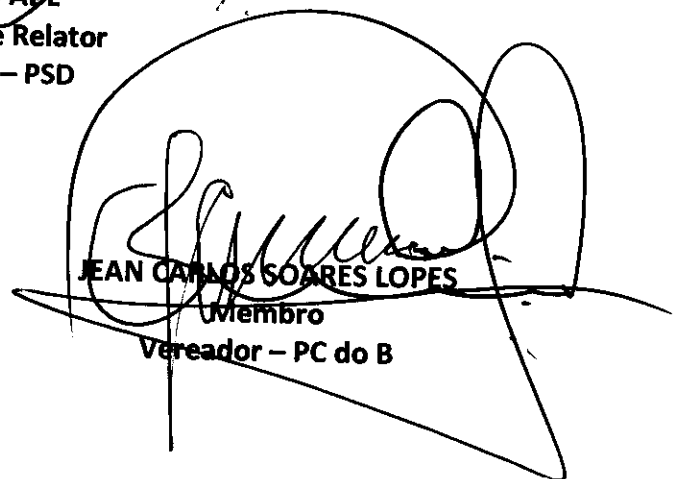
COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO:



OLIMPIO OSAMU TOMIYAMA
Membro
Vereador – PSC



JULIANO ABE
Presidente e Relator
Vereador – PSD



JEAN CARLOS SOARES LOPES
Membro
Vereador – PC do B



Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

Mogi das Cruzes, em 26 de junho de 2014.
27664 / 2014 - 1 **27/06/2014 16:38**

OFÍCIO GPE Nº 179/14

CPF/CNPJ: 46.003.380/0001-19

CAI: 275889

Nome: CAMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES- CMMC

Endereço: CMMC, CMMC C CIVICO

Assunto: PROJETO DE LEI - CAMARA MUNICIPAL
OF Nº 179/14 PL Nº 073/14 AUTORIA EXECUTIVO QUE CONFERE
INTERPRETAÇÃO AUTENTICA AO ARTIGO 5º CAPUT DA LEI Nº 4821/
ALTERADO PELA LEI Nº 4887

SENHOR PREFEITO:

Conclusão: 17/07/2014

Órgão: 01.028.000.00 SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Através do presente, tenho a elevada honra de passar às mãos de Vossa Excelência, o incluso autógrafo do **Projeto de Lei nº 073/14**, de sua **autoria**, que confere interpretação autêntica ao artigo 5º, "**caput**", da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, e dá outras providências, o qual mereceu a aprovação do Plenário desta Edilidade em Sessão Ordinária realizada ontem.

Valho-me do ensejo, para reiterar à Vossa Excelência os protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente


PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA
Presidente da Câmara

**À SUA EXCELÊNCIA O SENHOR
MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE
MOGI DAS CRUZES**



*Câmara Municipal de Mogi das
Estado de São Paulo*



Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP: 08780-902 - Fone: 4798-9500- Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 073/14

Confere interpretação autêntica ao artigo 5º, “caput”, da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1999, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES DECRETA:

Art. 1º - Entendem-se aplicáveis as restrições constantes do artigo 5º, “caput”, da Lei nº 4.821, de 13 de outubro de 1998, alterado pela Lei nº 4.887, de 13 de maio de 1989, apenas aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Igualmente, entendem-se aplicáveis as mesmas restrições aos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas após 31 de dezembro de 1998. Com efeito, entendem-se inaplicáveis tais restrições aos pedidos de desmembramentos ou quaisquer outras alterações aprovados a qualquer tempo, desde que relativos a lotes implantados em parcelamentos existentes anteriormente a 31 de dezembro de 1998, sejam regulares, regularizados ou em virtude de procedimentos de regularização, bem como relativos aos loteamentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998. Entendem-se aplicáveis a todos os zoneamentos a largura mínima exigida para os passeios públicos, definida no mesmo dispositivo legal, correspondente a 2 (dois) metros, exceto para os passeios públicos existentes nas vias locais, nas “cul de sac” (rua sem saída), nos loteamentos e nos desmembramentos cujas aprovações ou anuências prévias tenham sido obtidas até 31 de dezembro de 1998.

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em 26 de junho de 2014, 453º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA
Presidente da Câmara

MARCOS PAULO TAVARES FURLAN
2º Secretário

SECRETARIA ADMINISTRATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em 26 de junho de 2014, 453º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

PAULO SOARES
Secretário Geral da Câmara