



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1

De 3 de fevereiro de 2021.

“Altera a Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Orlandia e dá outras providências.”

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ORLÂNDIA**, no uso da atribuição que lhe confere o inciso II do artigo 90 da Lei Orgânica do Município de Orlandia, propõe à Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º. A Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, passa a vigor acrescida do artigo 118-A com a seguinte redação:

“Art. 118-A. Fica permitido o desdobro de gleba situada na zona urbana ou de expansão urbana do Município de Orlandia em 2 (duas) outras glebas.

§ 1º. As glebas resultantes de desdobro somente poderão ser destinadas a futuro parcelamento do solo urbano nas modalidades loteamento e desmembramento.

§ 2º. Nenhuma das glebas resultantes do desdobro poderá ter área inferior à área mínima definida para os lotes urbanos em cada zona no Município de Orlandia, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar.

§ 3º. Quando para anexação a outra gleba, serão permitidas áreas inferiores às estabelecidas pelo § 2º deste artigo, desde que o remanescente do desdobro e também a gleba que recebeu a anexação satisfaçam as áreas mínimas definidas para os lotes urbanos em cada zona no Município de Orlandia, conforme Anexos II e III desta Lei Complementar.”

Art. 2º. Ficam consideradas regulares e legalizadas as glebas comprovadamente desdobradas anteriormente à promulgação desta Lei Complementar, desde que suas dimensões não sejam inferiores ao mínimo definido no § 2º do artigo 118-A, ora inserido na Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007.

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

Orlandia, 3 de fevereiro de 2021.

Câmara Municipal de Orlandia
www.camaraorlandia.sp.gov.br



Protocolo N.º 0006-2021
Projeto de Lei Comp. do Executivo 0001-2021
26/02/2021 15:54:32

Elara


SÉRGIO AUGUSTO BORDIN JÚNIOR
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Orlândia, 3 de fevereiro de 2021.

JUSTIFICATIVA

Ao Projeto de Lei Complementar nº 1/2021, que altera a Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Orlandia e dá outras providências.

Senhor Presidente:

Encaminho à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis o incluso Projeto de Lei Complementar nº 1/2021 que altera a Lei Complementar nº 3.572, de 5 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do Município de Orlandia e dá outras providências.

Para que possamos bem expor os objetivos deste Projeto de Lei, necessitamos distinguir as porções de terra designadas como gleba e lote, bem como a figura do desdobro.

José Afonso da Silva define gleba da seguinte forma:¹

[...] **Gleba é a área de terra que não foi ainda objeto de arruamento ou de loteamento.** Falamos em parcelamento *urbanístico* do solo para distingui-lo do parcelamento da terra para fins rurais, que é assunto do direito agrário, enquanto aquele é de direito urbanístico e de direito civil. (destacamos)

De sua parte, ensina Scavone Junior:²

Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei 6.766/1979, o que equivale dizer que estaremos diante de uma gleba se a porção de terra jamais foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei.

Entretanto, mesmo que não tenha havido parcelamento do solo sob a regulamentação da Lei 6.766/1979 com as alterações posteriores, **haverá lote e não gleba, se a porção de terra atender, quanto à dimensão, aos parâmetros da lei municipal ou do plano diretor, e, além disso, dispuser de infraestrutura básica**, assim considerada na exata medida

¹ DA SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed., rev. e atual. – São Paulo : Malheiros, 2010, p. 324.

² SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário – Teoria e prática**. – 9.^a ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro : Forense, 2015, pp. 233-234.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

da existência de equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, além de vias de circulação (Lei 6.766/1979, art. 2º, §§ 4º e 5º, com a redação dada pelas Leis 9.785, de 29.01.1999, e 11.445, de 05.01.2007). (destacamos)

Logo, em linhas gerais, gleba é a porção de terra que não tenha sofrido parcelamento do solo nos moldes da Lei Federal nº 6.766, de 1979, ou da legislação municipal disciplinadora da matéria, ou quando não atenda em sua dimensão os parâmetros da legislação municipal e esteja desprovida de infraestrutura básica.

A seu turno, a Lei Federal nº 6.766, de 1979, ao contrário da gleba, cuidou de definir o que seja lote, e o fez da seguinte maneira:

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.

[...]

§ 4º. **Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.** (destacamos)

Assim, o lote não precisa se originar, necessariamente, de um loteamento ou de um desmembramento. Desde que a porção de terras esteja servida de infraestrutura básica, ou seja, de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação (art. 2º, § 5º, Lei 6.766/79), além de atender aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou pela Lei Municipal para a zona que se situe, será considerada como lote.

Feita esta diferenciação entre lote e gleba, também devemos esclarecer que o desdobro, enquanto forma de parcelamento do solo, não encontra correspondência da Lei Federal nº 6.766, de 1979. É aceito, porém, pela doutrina, além de encontrar previsão em diversas leis municipais, como é o caso do Município de Orlandia. Sobre o desdobro, leciona José Afonso da Silva:³

49. *Desdobro de lote* é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes. Estes devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, tal como se prevê para o plano de loteamento. Quando o desdobro do lote estiver vinculado à projeto de edificação, será aprovado automaticamente, com a aprovação desse projeto. Do contrário deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, mediante requerimento do proprietário, acompanhado com os documentos e projetos exigidos em lei, relativos a situação existente e as modificações pretendidas e identificação da área, devendo ser levado ao Registro de Imóveis competente, para averbação.

³ DA SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro**. 6. ed., rev. e atual. – São Paulo : Malheiros, 2010, pp. 340-341.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

No mesmo sentido é o entendimento de Scavone Júnior:⁴

Desdobro é a subdivisão de lote sem alteração de sua natureza, desde que permitida por Legislação Municipal.

A Lei nº 6.766/1979 não disciplinou o desdobro, embora este ocorra e não seja por ela vedado. Entretanto, ressalte-se, só é possível se previsto na Legislação Municipal.

Em verdade, partindo do pressuposto da permissão e regulamentação da Lei Municipal, se não houver subdivisão de gleba em lote, não há nem loteamento e nem desmembramento, mas sim o denominado desdobro.

Nesse caso, se a porção de terra é lote, com essa natureza permanecerá.

Conclui-se, por conseguinte, que desmembramento ou loteamento não se confundem com o **desdobro, vez que, neste, após a divisão, não há alteração da natureza em face do resultado; há lotes resultantes de outro já existente.**

A importância da distinção se dá principalmente em função da necessidade ou não de observância de farta legislação disciplinadora dos loteamentos e desmembramentos urbanos, principalmente da Lei nº 6.766/1979.

Portanto, desdobro é, simplesmente, a divisão de um lote em dois, sendo que a divisão, quando atrelada a uma construção, se dará automaticamente com a aprovação do projeto da obra, ou, caso contrário, necessitará de aprovação específica do Poder Público municipal, promovendo-se, em qualquer dos casos, as devidas correções e anotações no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

Estabelecidas, assim, as definições de “gleba”, “lote” e “desdobro”, devemos aplicá-las ao presente Projeto de Lei.

A atual Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano prevê em seu artigo 118 a possibilidade de desdobro de um lote em outros dois lotes. Contudo, nada dispõe sobre a possibilidade de desdobro de gleba que esteja situada na zona urbana ou de expansão urbana do município.

Desta forma, para que uma gleba situada em zona urbana ou de expansão urbana também possa ser desdobrada, é necessário a sua previsão em lei municipal. Sobre o tema leciona Scavone Júnior:⁵

b) Desdobro de gleba

Só há desdobro de gleba nos casos em que a lei municipal disciplinar o limite máximo do lote e permitir o desdobro.

Em alguns casos, poucos é verdade, a lei municipal estipula o limite máximo do lote e, por via de consequência, mínimo de gleba. Nesse caso,

⁴ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário – Teoria e prática.** – 9.^a ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro : Forense, 2015, pp. 237-238.

⁵ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário -- Teoria e prática.** – 9.^a ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro : Forense, 2015, pp. 239-240..



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

o tamanho, que antes não figurava como elemento importante, passa a ser vital para a admissão do desdobro de gleba.

O desdobro de gleba, é bom que se diga, não encontra respaldo na doutrina. Entretanto, com supedâneo na Lei 6.766/1979, temos que somente haverá loteamento ou desmembramento se houver a subdivisão de uma gleba em lotes.

Portanto, permitida pela legislação municipal, a divisão de gleba cujo resultado não seja inferior ao limite mínimo da gleba (máximo do lote) não pode ser considerado desmembramento ou loteamento, vez que não haverá a subdivisão de gleba em lotes, assim como exige o art. 2º e §§, da Lei 6.766/1979.

Se da divisão de uma gleba o resultado suplantará a metragem mínima de gleba – ou máxima do lote – estabelecida no Município, estaremos diante de uma divisão de gleba que resultará em outras glebas e não lotes, não havendo falar-se em desmembramento.

Imaginemos uma gleba de 12.000 m² em Município no qual a lei estabelece limite máximo do lote em 5.000 m².

Perceba-se que, nesse caso, a divisão da gleba em duas partes iguais resulta em duas porções de terra com 6.000 m². Do resultado da divisão não se obtém lotes, mas outras glebas, vez que a metragem ainda suplanta o limite máximo do lote.

Por fim, se o resultado do desdobro da gleba for inferior ao limite mínimo da gleba – ou máximo do lote – descrito na lei municipal, configurar-se-á loteamento irregular, que sujeita os responsáveis às sanções penais e civis da Lei 6.766/1979 e legislação pertinente. (destacamos)

gleba:⁶

Loureiro, a seu turno, também impõe limites ao desdobro de uma

Uma parte da gleba maior pode ser desdobrada ou segregada para formar um ou mais imóveis novos. Neste caso, será aberta uma nova matrícula, sem encerrar a do imóvel primitivo, que continua a existir, porém com área menor a ser retificada por averbação. Tanto o novo imóvel quanto o remanescente devem possuir área superior ao módulo legal.

Sob a ótica doutrinária, portanto, o desdobro de uma gleba somente será possível se: (a) houver expressa previsão de sua admissibilidade na lei municipal; e (b) a gleba resultante do desdobro deve possuir uma área superior à área máxima prevista para lotes ou à mínima prevista para glebas, em conformidade com a mesma lei municipal.

Feitas tais explicações, o presente Projeto de Lei tem como objetivo, portanto, inserir dispositivo na Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, que autorize o desdobro de gleba, desde que as glebas resultantes não tenham área inferior à área mínima definida para os lotes urbanos em cada zona no Município de Orlandia, conforme Anexos II e III da mesma Lei Complementar.

⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. - 8. ed. rev., atual e ampl. - Salvador : Editora Juspodivm, 2017, p. 530.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

Tal alteração poderá propiciar que glebas existentes na zona urbana ou de expansão urbana do Município de Orlandia possam ser divididas para a implantação de novos loteamentos quando a gleba original, pelo seu tamanho, não puder ou não interessar ser totalmente parcelada devido aos altos custos envolvidos. Assim, possibilitando que as glebas possam ser desdobradas, criaremos condições aos seus proprietários para um melhor aproveitamento do solo urbano e do cumprimento da função social da propriedade, haja vista a constante expansão do núcleo urbano da nossa cidade e a necessidade de oferta de moradias à crescente população.

Certo de poder contar com o apoio dos nobres vereadores para que possamos, com responsabilidade, promover as mudanças necessárias propostas, peço a provação deste Projeto de Lei Complementar.

Atenciosamente,

SÉRGIO AUGUSTO BORDIN JÚNIOR
Prefeito Municipal

AO
EXCELENTÍSSIMO SENHOR
MURILO SANTIAGO SPADINI
DIGNÍSSIMO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA – SP