



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

PARECER JURÍDICO

Assessorada: Câmara Municipal de Muzambinho
Assessor jurídico: José Roberto Del Valle Gaspar

DO RELATÓRIO

Em atendimento de despacho exarado pelo Presidente da Casa, no Processo Legislativo do PL nº 4.066/2021, originário do Executivo, com a seguinte Ementa: **“Dispõe sobre autorização para desmembramento de lote que especifica e dá outras providências.”**, avia-se o presente parecer, para decisão sobre recebimento e colocação em tramitação, sob a ótica regimental.

DA ANÁLISE

O PL é reapresentado com correções, após devolução do anterior pelo Legislativo.

A Lei Complementar nº 14/2008 (Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável), no Título IX (Da Política Municipal de Desenvolvimento do Território), no seu Capítulo VII (Das Diretrizes para Parcelamento do Solo), artigo 272, inciso II, com redação dada pela Lei Complementar nº 19, de 30 de junho de 2010, estabelece:

“Art. 272. Os parcelamentos devem atender às seguintes condições: (...) II - os lotes devem ter área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco), vezes a sua largura, exceto quando aprovados por desmembramento com impossibilidades técnicas comprovadas de cumprimento des-



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA

tes parâmetros e quando vinculados a condomínios residenciais unifamiliares;”

Depreende-se do artigo, que excetua-se os casos de aprovação por desmembramento com impossibilidades técnicas comprovadas de cumprimento dos parâmetros previstos, e quando vinculados a condomínios unifamiliares, que, entende-se, podendo o Executivo utilizar-se de Decreto ou Projeto de Lei acompanhado do estudo justificante da autorização, o que ocorre no presente caso, em que se configura impossibilidade técnica comprovada de cumprimento de parâmetros, e a área desmembrada será objeto de fusão, gerando imóvel resultante, como emana do PL como se vê de mapas atualizados apresentados, atendendo assim, as diretrizes básicas legais da legislação urbanística.

Ainda, a Lei Complementar Municipal nº 23/2011(Lei de parcelamento do solo), que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, em seu artigo 56, estabelece condições para desmembramento e remembramento, sendo que no inciso III, que também exige área mínima de 250 m², e testada de 10 metros, e, no presente caso, a área menor não atinge a área mínima exigida, e as exceções previstas no §2º, expressam que só serão permitidas quando necessárias, de forma imprescindível, à regularização de situações preexistentes, ao que se depara no presente caso, com as adequações feitas.

O artigo 59, incisos I e II, da mesma Lei Complementar nº 23/2011(Lei de parcelamento do solo), firma que o projeto de desmembramento só pode ser aprovado se os lotes tiverem dimensões mínimas(área e testada) previstas no inciso III do artigo 56, que assim dispõe:

“Art. 59. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas (área e testada) previstas no inciso III do art. 56;

II - a parte restante do lote ainda que edificado compreender uma porção que possa constituir lote inde-



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA**

pendente, observadas as dimensões mínimas (área e testada) previstas no inciso III do art. 56.”

Note-se que na justificativa do PL, aponta-se fundamentos legais específicos para o desmembramento, e a fundamentação legal é primordial no direito urbanístico, e foi retificada a autorização municipal, com inclusão do imóvel resultante da fusão da área a ser desmembrada.

No caso, do imóvel não remanesce área mínima livre suficiente para constituição de novo lote na forma da legislação pertinente, dependendo da fusão para atendimento dos princípios legais básicos urbanísticos.

O PL apresenta problemas de técnica legislativa, mas que podem ser corrigidos pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação, em sede de redação final, mister do Legislativo, como exemplo, veja-se que o lote resultante não está tecnicamente atrelado ao artigo 1º.

CONCLUSÃO

Como apontado, o PL demanda retificação de técnica legislativa, no entanto, a correção pode ser feita pela Comissão de Legislação, Justiça e Redação, em sede de redação final, atribuição do Legislativo, portanto, na forma ora apresentado, atende os requisitos básicos necessários para admissibilidade e tramitação na forma regimental.

É este o parecer.

Muzambinho/MG, 10 de setembro de 2021

José Roberto Del Valle Gaspar
Assessor Jurídico da Câmara
OAB: 50627N/MG