



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 Projeto de Lei nº 4.142/2023, originário do Executivo, contendo a 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, com base no artigo 344, §1º, do Regimento Interno, para fins de cumprimento do artigo 231 e 233, também do RI.

DA ANÁLISE

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 destes parâmetros e quando vinculados a condomínios residenciais unifamiliares;”



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA

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, que trata-se de condomínio unifamiliar, como se vê de mapas apresentados, e a área testada de um dos lotes não atende as diretrizes básicas legais da legislação urbanística, no entanto, como se trata de situação antiga consolidada, ou seja, anterior à legislação vigente, não constitui óbice.

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, uma das áreas não atinge a área mínima testada exigida, e as exceções previstas no §2º, expressam que são permitidas quando necessárias, de forma imprescindível, à regularização de situações preexistentes, o que é apontado no projeto de desmembramento, se tratando de situação preexistente.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA

Note-se que o PL não aponta em seu corpo nenhum fundamento legal específico para o desmembramento, e nem na autorização de desmembramento apresentada pelo Diretor de Obras e Serviços Urbanos, constando apenas na justificativa.

Como se depreende da certidão de registro imobiliário que instrui o projeto, trata-se de lote único com edificações independentes, e justificativa legal de impossibilidade técnica e de ser condomínio unifamiliar, portanto, havendo fundamento para o desmembramento, embora a área 02 não atinja metragem mínima testada, mas indicando que já consolidada anteriormente à legislação urbanística vigente.

CONCLUSÃO

Conclui-se, com base na análise jurídica feita, que o PL nº 4.142/2023 se apresenta legal em face do imóvel objeto da proposição ser unifamiliar e consolidado com edificações independentes e anteriores à legislação vigente, portanto, tratando-se de exceção às regras da legislação urbanística, como previsto no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento do Solo, assim, atende os requisitos básicos necessários para admissibilidade e tramitação na forma regimental.

É este o parecer.

Muzambinho/MG, 30 de março de 2023


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