



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 4.179/2023, originário do Executivo, contendo a Ementa: **“Dispõe sobre autorização para estremação 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 estremação, ou seja, 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 impossibilidade técnica e 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 trata-se de situação antiga consolidada, ou seja, anterior à legislação vigente, e a diferença mínima de medição da parte frontal, 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 (dez) metros, e, no presente caso, a área total é de 290m², atingindo a área mínima 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 estremação, se tratando de situação preexistente e realmente inifamiliar.

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 a estremação, e nem na autorização de estremação, apresentada pelo Diretor de Obras e Serviços Urbanos, constando apenas na justificativa do Executivo.

No presente caso, a justificativa legal de impossibilidade técnica e de ser condomínio unifamiliar encontra ressonância fática, havendo fundamento para a autorização de estremação, mesmo porque, trata-se de diferença de área testada e apenas 11cm, e que não teria sido considerada na muração, que integra a área testada.

CONCLUSÃO

Conclui-se, com base na análise jurídica feita, que o PL nº 4.179/2023 se apresenta legal em face do imóvel objeto da proposição ser unifamiliar e impossibilidade técnica, 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, 11 de dezembro de 2023


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