



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

---

**PARECER JURÍDICO**

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

**RELATÓRIO**

Submete-se a parecer jurídico de entrada o PL nº 3.998/2019, de autoria do Executivo, que: **“Dispõe sobre autorização para desmembramento de lote que especifica.”**

\*\*\*\*\*

**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 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e máxima de 5.000 m<sup>2</sup> (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 cumpri-**



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

---

**mento destes 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 não ocorre no presente caso, em que não se configura impossibilidade técnica comprovada de cumprimento de parâmetros, e nem se trata de condomínio residencial unifamiliar, como se vê de mapas apresentados.

Ainda, a Lei Complementar 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 m<sup>2</sup>, e testada de 10 metros, e, no presente caso, nenhuma das áreas dos lotes atingem 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, o que não é apontado no projeto de desmembramento e nem no PL, não se tratando de situação preexistente, o que traduz-se em mero interesse imobiliário, ou seja, sem fundamento de função social específica.

O artigo 59, incisos I e II, da mesma Lei Complementar nº 023/2011 (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:





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

---

**“Art. 59. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:**  
**I - os lotes desmembrados e/ou lembrados 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.”**

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 Departamento de Engenharia e Planejamento do Município, e, note-se ainda, que se trata de projeto técnico elaborado por servidor da municipalidade(engenheiro), na esfera privada.

Como se depreende da certidão de registro imobiliário que instrui o projeto, matrícula nº 11.586, trata-se de lote de terreno para construção, ou seja, não há edificações averbadas, e a justificativa legal de impossibilidade técnica não foi apontada, ou condomínio residencial unifamiliar, que também não é o presente caso, pois no mapa apresentado não existem edificações averbadas, portanto, não havendo justificativa legal para desmembramento.

O artigo 233, inciso V, do Regimento Interno, estabelece que a presidência deixará de receber qualquer proposição que seja inconstitucional, ilegal ou anti-regimental, com a devida fundamentação no ofício de devolução, como previsto no § 2º, do mesmo artigo regimental, que assim expressa:





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

---

**“Art. 233. A presidência deixará de receber qualquer proposição: (...)**

**V – que seja inconstitucional, ilegal ou anti-regimental;**

**§ 1º As razões de devolução ao autor de qualquer proposição, nos termos do presente artigo, deverão ser devidamente fundamentadas pelo Presidente, por escrito.”**

**CONCLUSÃO**

Conclui-se com base na análise feita, que o PL n° 3.998/2019, é, flagrantemente, ilegal, ou seja, não atende os requisitos básicos necessários para admissibilidade e tramitação na forma regimental, o que enseja devolução ao autor com base no artigo 233, inciso V, do Regimento Interno, com a devida fundamentação no ofício de devolução, como previsto no § 2º, do mesmo artigo regimental, que pode ser substituída por anexo de cópia deste parecer.

É este o parecer.

Muzambinho/MG, 28 de novembro de 2019

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