



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

Submete-se a parecer jurídico de entrada o PL nº 4.002/2020, de autoria do Executivo, que: **“Dispõe sobre autorização para desmembramento de lote que especifica.”**

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 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 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, 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:

“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





CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA

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.

Como se depreende da certidão de registro imobiliário que instrui o projeto, matrícula nº 20398, trata-se de lote único edificado, ou seja, não há edificações independentes averbadas, mas unificadas, e nenhuma justificativa legal de impossibilidade técnica foi apontada, ou de condomínio residencial unifamiliar, pois no mapa apresentado não existem edificações independentes averbadas, portanto, não havendo justificativa legal para desmembramento.

As exceções que possibilitam desmembramento de área apontadas na legislação municipal, em nenhuma hipótese, podem ter medidas inferiores ao mínimo previsto na legislação federal, que é de 125 m², e, no presente caso, um dos lotes ficaria com 42,58m², e não há reserva de permeabilidade e nem área testada mínima que também são exigências legais.

A visão que se tem do presente projeto de lei, é que o caso se trataria, na verdade, de constituição do condomínio edilício, ou seja, a transformação de um imóvel em partes chamadas de unidades, o que só é possível por escritura pública, com o posterior registro e a abertura de matrícula de cada unidade, é o que se extrai do artigo 7º da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, combinado com o artigo 167, inciso I, nº 23, da Lei nº 6.015, que dispõe sobre registros públicos, e o artigo 108 do Código Civil.

Ainda, cediço que é juridicamente impossível, ou seja, ilegal, dividir em lotes um imóvel com edificação una averbada, e que não remanesce área mínima livre suficiente para constituição de novo lote na forma da legislação pertinente.



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

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:

“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 jurídica feita, que o PL n° 4.002/2020, 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, 24 de janeiro de 2020

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