



ASSESSORIA JURÍDICA DA CÂMARA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO Nº: 75/2020

REFERÊNCIA: Projeto de Lei nº 49/2020 – altera dispositivos da lei 736, de 6 de dezembro de 1977.

SOLICITANTE: Presidência da Câmara Municipal

1. RELATÓRIO

Segunda expõe o Prefeito Municipal e o Secretário de Obras, a legislação que regulamenta o fracionamento de solo no Município, lei nº 736/1977, inviabiliza a aprovação de projetos urbanos, em especial por não regular o “*desbobro de lotes*”, bem como por conceituar os institutos jurídicos do “*loteamento e desmembramento*” de forma alinhada à lei federal nº 6.766/79.

Exalta o Secretário de Obras:

“Salientamos que tais alterações atendem ao interesse público, pois possibilitarão a consolidação de novos loteamentos, mais transações imobiliárias, com recolhimento de impostos, mais direito à moradia, mais geração de empregos diretos na construção civil, mais movimentação de toda cadeia de construção civil no município, entre vários outros benefícios indiretos”.

Na oportunidade faz uso da prerrogativa que lhe confere o inciso I do art. 58 da Lei Orgânica do Município, convocando sessão extraordinária.

Em síntese, este é o relatório do necessário.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1 QUESTÕES PRELIMINARES – INICIATIVA E COMPETÊNCIA

A iniciativa do referido projeto coube ao Chefe do Executivo, em observância ao que prevê o artigo 73, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal e art. 170, inciso V, da Constituição do Estado de Minas Gerais:



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO - MG

Rua Marechal Floriano Peixoto, Nº 40 - Centro - CEP: 35.600-000 - Bom Despacho - MG
Tel (37)3521 2280 - E-mail: procuradoria@camarabd.mg.gov.br



Art. 73. A iniciativa de Emenda e ordinária cabe a qualquer membro ou comissão da Câmara, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica.

(...) VI - a lei de parcelamento, ocupação e uso do solo;

Art. 170 - A autonomia do Município se configura no exercício de competência privativa, especialmente: (...)

V - promoção do ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, ficando dispensada a exigência de alvará ou de qualquer outro tipo de licenciamento para o funcionamento de templo religioso e proibida limitação de caráter geográfico à sua instalação;

Outrossim, verifica-se que a matéria está compreendida entre as competências legislativas do município de Bom Despacho, nos termos do art. 11 da Lei Orgânica e do art. 30, I, II da Constituição Federal de 1988 e art. 171 da Constituição do Estado de Minas Gerais, por tratar de assuntos de interesse eminentemente local.

LEI ORGÂNICA

Art. 11. Compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e a estadual no que couber.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

CONSTITUIÇÃO ESTADUAL

Art. 171 - Ao Município compete legislar:

I - sobre assuntos de interesse local (...)

2.2 QUESTÕES PRELIMINARES - SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

O Chefe do Executivo fez uso da prerrogativa que lhe confere o inciso I do art. 58 da Lei Orgânica do Município, convocando sessão extraordinária.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO - MG

Rua Marechal Floriano Peixoto, Nº 40 - Centro - CEP: 35.600-000 - Bom Despacho - MG
Tel. (37)3521.2280 - E-mail: procuradoria@camarabd.mg.gov.br



Art. 58. A convocação de sessão extraordinária da Câmara será feita:

I - pelo Prefeito em caso de urgência e de interesse público relevante; (...)

O Regimento Interno da Câmara - Resolução nº 685, de 13 de dezembro de 2012 - estabelece no art. 56

Art. 56. (...)

§ 2º - A convocação de reunião extraordinária da Câmara é feita:

*I - pelo Prefeito em caso de urgência e de interesse público relevante;
(...)*

§ 4º - A reunião extraordinária será instalada após prévia comunicação registrada aos Vereadores com a antecedência mínima de vinte e quatro horas, não se prolongando além do prazo estabelecido para o seu funcionamento.

Os dispositivos supracitados devem ser interpretados em consonância com o que prescreve o art. 77 da Lei Orgânica do Município. Vejamos:

Art. 77. O prefeito pode solicitar urgência para a apreciação de projeto de sua iniciativa.

§ 1º se a Câmara não se manifestar em até quarenta e cinco dias sobre o projeto, será ele incluído na ordem do dia, sobrestando-se a deliberação quanto aos demais assuntos, para que se ultime a votação.

Portanto, cabe à Mesa Diretora convocar os Vereadores para sessão extraordinária, uma vez sustentado o interesse público da propositura e a sua consequente votação em prazo especial na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno da Câmara Municipal.

2.3 QUESTÕES MERITÓRIAS

A propositura almeja modificar os artigos 2º, 3º e 4º da lei municipal nº 736, de 6 dezembro de 1977, que hoje possui a seguinte redação:



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO - MG

Rua Marechal Floriano Peixoto, Nº 40 - Centro - CEP: 35.600-000 - Bom Despacho - MG
Tel. (37)3521 2280 - E-mail: procuradoria@camarabd.mg.gov.br



Art. 2º - **Considera-se loteamento** urbano a subdivisão de gleba igual ou superior a um hectare em lotes destinados a edificação em área urbana ou de expansão urbana.

Parágrafo único - Considera-se também loteamento, subdivisão de área inferior a um hectare que implica em abertura de novas vias ou logradouros públicos ou no prolongamento ou modificação dos existentes.

Art. 3º - Não se considera loteamento, mas, simples **desmembramento**, subdivisão de área inferior a um hectare em lotes para edificação desde que seja aproveitado o sistema viário oficial e não se abram novas vias ou logradouros públicos, nem se prolonguem ou modifiquem os existentes.

Art. 4º - Para os efeitos desta lei, **adotam-se as seguintes definições:**

I - Área Urbana - É a que abrange as edificações contínuas da cidade e das vilas e suas partes adjacentes, como for fixado em ato do Poder Executivo.

II - Área de Expansão Urbana - da cidade e das vilas é aquela que, a critério do município, possivelmente venha a ser ocupada por edificações contínuas dentro dos seguintes 10 (dez) anos, quando fixada em ato do Poder Executivo.

III - Área de Recreação - É a reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques.

IV - Área de Uso Institucional - é toda aquela reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração e culto.

V - Quadra - é a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes, para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais, que permitam dupla fila de lote justapostos, de profundidade padrão.

VI - RN (Referência de Nivel) - é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

ALP



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO - MG

Rua Marechal Floriano Peixoto, Nº 40 - Centro - CEP: 35.600-000 - Bom Despacho - MG

Tel. (37)3521 2280 - E-mail: procuradoria@camarabd.mg.gov.br



Destaques nossos.

Segundo justificativa que se extrai da propositura, as alterações objetivam alinhamento com a lei federal 6.766/69. Neste contexto, promover-se-á um estudo comparativo.

O art. 2º da municipal nº 736/77 em seu *caput* conceitua como loteamento a **subdivisão de gleba de pelo menos um hectare**, que receberá edificação, tanto em áreas urbanas quanto de expansão urbana. O que modifica a propositura é a inclusão, no *caput*, de características estruturais do loteamento, quais sejam, abertura de vias ou modificação das existentes, que antes estavam previstas no parágrafo único, **com a possibilidade de se efetivar em áreas menores a um hectare**.

Projeto: (...)

“Art. 2º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. (REVOGADO)

Ocorreu um verdadeiro traslado para a lei municipal do que prescreve a lei federal nº 6.766/69 acerca do conceito de loteamento. Compare:

Art. 2º (...)

*§ 1º Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.*

Destaque nosso.

O art. 3º da municipal nº 736/77, por sua vez, apresenta o conceito de desmembramento, sendo uma **subdivisão de gleba inferior a um hectare**, também destinada a edificações, porém, não geradora de abertura de vias ou modificação das existentes, vez que se aproveita o atual sistema viário.

Projeto: (...)



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO - MG

Rua Marechal Floriano Peixoto, Nº 40 - Centro - CEP: 35.600-000 - Bom Despacho - MG
Tel. (37)3521 2280 - E-mail: procuradoria@camarabd.mg.gov.br



Art. 3º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes."

Paragrafo único. Os lotes resultantes do processo de desmembramento seguirão as mesmas exigências dos lotes destinados a loteamento.(N.R.)

Quase que não se percebe modificações na propositura com relação ao *caput*, sugerindo tratar-se apenas de um ajuste de redação. Contudo, inclui-se um parágrafo único **determinando que o desmembramento siga as mesmas exigências urbanísticas do loteamento.**

Em relação ao que prescreve a lei federal nº 6.766/69, acerca do conceito de desmembramento, mais uma vez temos um traslado daquela norma para a municipal. Compare:

Art. 2º (...)

*§ 2º Considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.*

Destaque nosso.

Contudo, em um segundo momento, ainda envolvendo o **art. 3º da municipal nº 736/77**, veio a propositura incluindo dois institutos vinculados ao parcelamento de solo, mas não caracterizados na lei federal nº 6.766/69, sendo estes o "desdobro" e o "remembramento".

"Art. 3-A. Considera-se desdobro a subdivisão de um lote oriundo do processo de parcelamento de solo devidamente aprovado.

Paragrafo único. Os novos lotes resultantes do processo de desdobro deverão ter frente mínima de 5 (cinco) metros e área mínima de 125 m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e relação entre comprimento médio e testada não superior a 5 (cinco)."



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO - MG

Rua Marechal Floriano Peixoto, Nº 40 - Centro - CEP: 35.600-000 - Bom Despacho - MG

Tel. (37)3521 2280 - E-mail: procuradoria@camarabd.mg.gov.br



Art. 3-B Considera-se remembramento a fusão e unificação de matrículas de lotes, terrenos ou glebas, após a aprovação pelo Município." (N.R.)

Apesar de não previsto taxativamente na legislação federal de parcelamento de solo restou consignado nesta norma de referência dimensões mínimas para o tamanho de lotes que coincidem com a ideia do "desdobro". Acompanhe:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: (...)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Destaque nosso.

Apesar de também não ser tratado na legislação federal de regência, o "remembramento" é assunto comum no âmbito das atividades urbanas imobiliárias, sendo sua ausência corolário lógico dos fluxos e influxos do meio ambiente urbano.

Lado outro, sua inclusão encontra respaldo quando estabelece a legislação federal de parcelamento de solo um princípio máximo de que cabe ao Município legislar conforme for do interesse da sua coletividade as nuances urbanísticas de uso e ocupação de solo. Vejamos:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Destaque nosso.

Considerando a relevância das modificações normativas em análise, registremos as considerações do renomado doutrinador da



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO - MG

Rua Marechal Floriano Peixoto, Nº 40 - Centro - CEP: 35.600-000 - Bom Despacho - MG
Tel. (37)3521 2280 - E-mail: procuradoria@camarabd.mg.gov.br



matéria, Professor José Afonso da Silva, extraída da célebre obra *Direito Urbanístico Brasileiro*¹:

“Desdobro de lote é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes. Estes devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, tal como se prevê para o plano de loteamento.

(...)

No Brasil, tem-se a usar a denominação ‘remembramento’ (Lei 2.662/76, de Belo Horizonte, art. 20, mas também pode ser empregada a expressão ‘reparcelamento do solo’, ou, talvez, melhor ainda ‘reloteamento’. Na verdade, as denominações utilizadas referem-se apenas a um dos aspectos do fenômeno, que, com veremos, numa primeira fase é remembramento de unidades edificáveis ou já edificadas, e numa segunda fase consistirá num novo parcelamento ou loteamento, com a redivisão da área resultante do remembramento em novos lotes.

O reparcelamento compreende dois institutos importantes: a) a massa de concentração; b) a massa de distribuição.

A massa de concentração é constituída do conjunto de propriedades incluídas no perímetro atingido pelo reparcelamento; dela, portanto, tomarão parte todas as propriedades particulares compreendidas no plano, bem como os equipamentos públicos: ruas, avenidas, praças, etc. Dessa massa há que separar-se as superfícies que, conforme o plano de edificação da área, estejam previstas para cobrir as vias de circulação e as áreas verdes.

A massa de distribuição é constituída, exatamente, da massa de concentração diminuída da extensão que compreende as vias públicas e as áreas verdes, e as áreas que cabem ao Município ou outras entidades públicas.

(...)

Por fim, no **art. 4º da municipal nº 736/77** tem-se a inclusão do conceito de lote e gleba. Entretanto, os conceitos são de certa forma

¹ 2ª Edição, revista e atualizada. Malheiros Editores. 1997. Fls. 309/310.



diferentes dos que constam da lei federal nº 6.766/69. Em verdade, apenas o conceito de lote é encontrado nesta norma de referência federal. Vejamos:

Projeto: (...)

Art. 4º (...)

“VII – Lote: é a parcela de terreno contida em uma quadra e com frente para a via pública, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na legislação municipal.

VIII – Gleba: é a área de terreno a ser loteada ou desmembrada.” (N.R)

Lei federal nº 6.766/69

Art. 2º (...)

*§ 4º Considera-se **lote** o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.*

Destaque nosso.

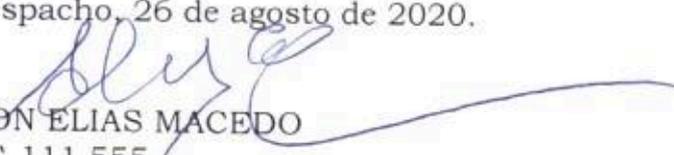
3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, opino pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 49/2020, tendo em vista sua consonância com a legislação federal, estadual e municipal pertinente, sem prejuízo das demais fontes de direito registradas.

Nada mais a verificar, remeto o parecer para apreciação e utilização das Comissões, consoante art. 109 do Regimento Interno.

É o parecer.

Bom Despacho, 26 de agosto de 2020.


ALYSSON ELIAS MACEDO

OABMG 111.555

ASSESSORIA JURÍDICA DA CÂMARA MUNICIPAL