



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

Of. nº 0701/2017/GPFJCC

Bom Despacho, 26 de outubro de 2.017

À Sua Excelência o Senhor
Vital Libério Guimarães
Presidente da Câmara Municipal
Rua Marechal Floriano Peixoto, 40 – Centro
35600-000 – Bom Despacho – MG

Assunto: Encaminha Mensagem de veto parcial à Proposição de Lei Complementar nº 11/2017

Senhor Presidente

Nos termos do § 1º do art. 66 da Constituição da República e do art. 78, II, c/c art. 87, VI da Lei Orgânica do Município de Bom Despacho, encaminho, anexa, mensagem de veto parcial à Proposição de Lei Complementar nº 11/2017, que dispõe sobre o parcelamento de solo para fins de chaceamento ou condomínios horizontais nas Zonas Urbanas Específicas no Município de Bom Despacho-MG.

As razões do veto encontram-se na mensagem anexa.

Atenciosamente


Fernando Cabral
Prefeito Municipal





Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

Mensagem nº 9, de 26 de outubro de 2017

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Bom Despacho

Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do § 1º do art. 66 da Constituição da República e do art. 78, II, c/c art. 87, VI da Lei Orgânica do Município de Bom Despacho, decidi vetar parcialmente a Proposição de Lei Complementar nº 11/2017, que dispõe sobre o parcelamento de solo para fins de chacreamento ou condomínios horizontais nas Zonas Urbanas Específicas no Município de Bom Despacho-MG.

Os dispositivos vetados apresentam-se contrários ao interesse público. Seguem as justificativas.

1) §6º do art. 4º

Art. 4º (...)

§ 6º Criadas ou regularizadas as ZUEs, na forma definida nesta lei, estas serão consideradas urbanas para todos os fins legais e administrativos, no que couber, consoante legislação de regência.

A equiparação integral de ZUEs com áreas urbanas para todos os fins legais e administrativos fere o interesse público e cria antinomias legais de difícil solução.

Cria antinomias porque, por sua natureza, as áreas urbanas típicas têm acesso público irrestrito até o limite de cada imóvel individual. Tal não acontece nas ZUEs, onde o acesso, mesmo às áreas comuns, é restrito aos proprietários, seus empregados e seus servidores.

Além disto, as áreas urbanas típicas geram obrigações para o poder público. Estas, por sua vez, podem gerar encargos para os proprietários. É o caso, por exemplo, da coleta de lixo, da varrição, da capina. Nas ZUEs, estas obrigações são dos condôminos e não do poder público.

Como dispõe o §4º do art. 9º, os chacreamentos e condomínios horizontais têm fim recreativo. Não se deve considerá-los como núcleos urbanos, pois isso poderia implicar em uma série de obrigações que desvirtuariam a finalidade pretendida com os parcelamentos em questão.

Portanto, entendemos que a equiparação contraria o objetivo da lei e fere o interesse público. Esta é a razão do veto.

2) §3º do art. 23

Art. 23 (...)

§ 3º Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, este assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais da ZUE, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua unidade.

Este parágrafo deve ser vetado pois sua redação ficou confusa e imprópria após a alteração



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

legislativa.

Houve substituição da expressão “o condomínio” pelo pronome demonstrativo “este”, na tentativa de evitar a repetição da expressão. Contudo, ao fazer isso, o Poder Legislativo deu outro entendimento à norma, pois a redação final dá a ideia de que o órgão competente, no caso o cartório de registro de imóveis, assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais da ZUE, o que seria ilógico.

Obviamente, a responsabilidade é do condomínio. Logo, não há como manter a norma com a redação aprovada pela Câmara.

Pelo exposto, em razão da falta de clareza da redação e de sua evidente inaplicabilidade, o dispositivo também deve ser vetado. Deixar de fazê-lo é deixar na lei dispositivo inaplicável devido à aberração que geraria.

3) §3º do art. 28

Art. 28 (...)

§3º As compensações eventualmente ocorridas não inibe os adquirentes das unidades autônomas da área consolidada de pleitear junto aos órgãos judiciários competentes a reparação dos danos sofridos em razão da regularização;


O veto a este parágrafo se dá pela falta de clareza em sua redação. O dispositivo não deixou claro sobre quem recairá o ônus de reparação dos danos sofridos em razão da regularização de áreas já consolidadas. É difícil até mesmo imaginar que lesão pode surgir em virtude da regularização.

Ademais, o direito de pleitear junto a órgãos judiciários não depende de autorização legal, já que a Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso XXXV, prevê que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

Portanto, a exclusão do parágrafo não tem nenhum reflexo prático quanto ao direito que todo cidadão tem de recorrer ao judiciário. No entanto, tornará a lei mais limpa, mais objetiva, mais clara.

Assim, com os fundamentos acima indicados, veto parcialmente a Proposição de Lei nº 21/2017.

Atenciosamente


Fernando Cabral
Prefeito Municipal