



PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG



Ofício n.º 18/GP

DESPACHO	
☒	DOU CIÊNCIA
☐	INCLUA-SE NO EXPEDIENTE
☐	ENCAMINHAR RESPOSTA
☒	JUNTE-SE PROJETO
EM 10 / 08 / 2009	

Unaí, 6 de agosto de 2009.

Senhor Presidente,

1. Cumprimentando-o cordialmente, referimo-nos ao Ofício n.º 30/Sacom, de 16 de junho de 2009, para, concomitantemente, encaminhar-lhe cópia de parecer jurídico exarado pela Editora NDJ para ser juntado ao processo legislativo do Projeto de Lei n.º 35/2009, de nossa iniciativa, que autoriza o Poder Executivo a regularizar e aprovar o Loteamento denominado “Vale do Amanhecer” e para responder-lhe os questionamentos formulados.

2. Quanto ao incidente de competência negativa cogitado no expediente cameral sob enfoque com base no inciso XXV do artigo 96 da Lei Orgânica Municipal, há que se ponderar que a mesma Lei Orgânica atribui competência à Câmara Municipal para legislar sobre normas urbanísticas, especialmente as relativas a zoneamento e loteamento, o que, por certo, supera tal questionamento.

3. O alegado incidente de competência negativa lastreia no seguinte dispositivo:

“Art. 96. É competência privativa do Prefeito:

(...)

XXV – aprovar projetos de edificação, individuais ou coletivos, bem como os projetos de loteamentos e desmembramentos públicos ou particulares e de conjuntos habitacionais de interesse social.” (grifou-se)

4. Veja-se que o dispositivo orgânico em deslinde encerra competência privativa ao Chefe do Poder Executivo para aprovar **“projetos de loteamentos”** que se consubstanciam no **conjunto processual técnico** que **precede à implantação do loteamento**, não se aplicando à matéria veiculada pelo PL 35/2009 que busca, de modo excepcional, a autorização legiferante para **regularização de um loteamento já implantado**, diga-se com circunstâncias peculiares e essencialmente excepcionais já pontilhadas nos autos.

A Sua Excelência o Senhor
VEREADOR ILTON CAMPOS

Presidente da Comissão de Constituição, Legislação, Justiça, Redação e Direitos Humanos
Câmara Municipal de Unaí
Unaí (MG)

Praça Jk, s/n. - CEP 38610-000 - Fone (38) 3677-9610 - Unaí - MG

Home page: www.prefeituraunai.mg.gov.br e-mail: prefeitura@prefeituraunai.mg.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG



(Fls. 2 do Ofício n.º 18/GP, de 6/8/2009)

5. Por outro lado, o inciso XVII do artigo 61 da Lei Orgânica Municipal assevera:

“Art. 61. Compete a Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre:

(...)

XVII – normas urbanísticas, especialmente as relativas a zoneamento e loteamento.” (grifou-se)

6. Aliado a isso, afigura-se-nos pertinente ao caso a aplicação do artigo 40 da Lei n.º 6.766/79 (regularização), bem como do princípio da função social da propriedade, inclusive pelo fato de que os posseiros são pessoas de baixo poder aquisitivo e estão na posse dos respectivos imóveis desde o ano de 1995.

7. É certo que o Município não pode ficar insensível a tais circunstâncias, nem simplesmente fechar os olhos e ignorar a situação desse loteamento. Os administrados esperam de seus governantes ações que correspondam às modificações que se processam constantemente na realidade de cada sociedade. Bem por isso, as normas devem atender aos fins sociais a que se destinam e sua interpretação não deve ficar atrelada à letra crua e fria dos seus textos. A busca do fim social deve ser a meta de todo aplicador do direito. Esse é o âmago da técnica hermenêutica.

8. Superada a primeira questão (incidente de competência negativa), passemos à análise das posteriores.

9. A ausência de esgotamento sanitário no loteamento em questão é retrato da triste realidade e sua implantação, bem como de outras infraestruturas indispensáveis, dar-se-á tão logo tal parcelamento seja regularizado e aprovado, como ressaltado na mensagem executiva que encaminhou a matéria.

10. O fim específico a que alude a escritura pública sob enfoque foi utilizado quando a aludida área era considerada zona rural, o que não se aplica atualmente, posto que o imóvel está situado dentro do perímetro urbano, podendo, assim, a nosso sentir, haver modificação de sua destinação sob total responsabilidade da adquirente (proprietária).

11. Há que se enfatizar que a proprietária do loteamento não é empreendedora e nem loteadora, não havendo que se falar em comercialização dos imóveis que o integram, posto que, segundo informações oficiosas, ocorrerão doações ou contratos de comodato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG



(Fls. 3 do Ofício n.º 18/GP, de 6/8/2009)

12. Tendo ficado esclarecidos os questionamentos formulados no expediente cameral sob enfoque, renovamos o pedido de apoio ao PL 35/2009, a fim de regularizarmos e aprovarmos, mesmo que de forma excepcional, o Loteamento Vale do Amanhecer, dando às famílias interessadas uma resposta altruística, solucionando a triste situação em que se encontram.

13. No ensejo, renovamos votos de estima e respeito.

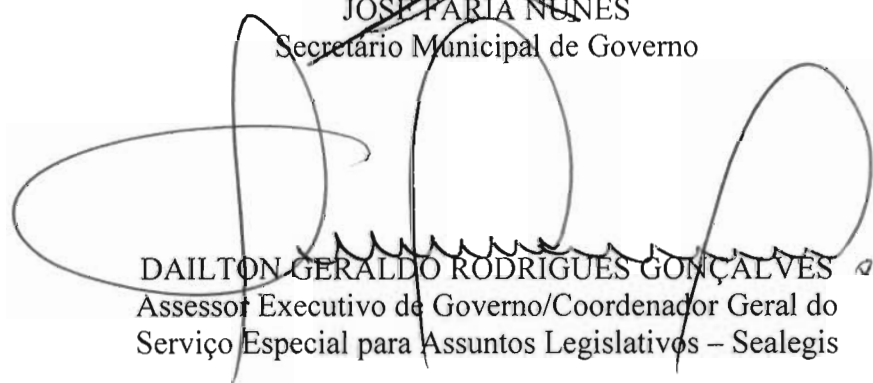
Atenciosamente,



ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito



JOSÉ FÁRIA NUNES
Secretário Municipal de Governo



DAILTON GERALDO RODRIGUES GONÇALVES
Assessor Executivo de Governo/Coordenador Geral do
Serviço Especial para Assuntos Legislativos – Sealegis

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MG

At.: Sr. Dailton Geraldo Rodrigues Gonçalves

Administração Pública municipal – Loteamento irregular – Regularização pelo Município – Possibilidade – Considerações gerais.

“Cumprimentando-os cordialmente, formulamos consulta jurídica acerca da constitucionalidade, legalidade e juridicalidade do anexo Projeto de Lei n.º 35/2009, de nossa iniciativa, em tramitação na Câmara Municipal de Unai.

2. Trata-se de projeto de lei que objetiva buscar a competente autorização legiferante para, de modo excepcional e atendido o interesse público, regularizar e aprovar o Loteamento Vale do Amanhecer, em decorrência da situação fática preconstituída, consubstanciada principalmente nas seguintes circunstâncias:

a) o Loteamento comporta área totalmente edificada, com abertura de vias públicas de circulação e iluminação pública, possuindo 1.000,00m² (um mil metros quadrados) de área verde, contando parte dos imóveis que o integram com sistema de energia elétrica domiciliar e rede de abastecimento de água potável;

b) as áreas dos imóveis que integram o Loteamento variam de 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados) a 614,00m² (seiscentos e catorze metros quadrados), com algumas fachadas inferiores a 10,00m (dez metros), em desacordo com as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unai e da legislação vigente;

c) impossibilidade de modificação do projeto do Loteamento;

d) a entidade proprietária do Loteamento não é empreendedora ou loteadora, não possuindo, por isso, condições necessárias ao cumprimento das exigências relativas à infraestrutura do parcelamento estabelecidas na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e na Lei Municipal n.º 806, de 30 de março de 1976; e

e) os moradores do Loteamento são pessoas de baixo poder aquisitivo que estão na posse dos respectivos imóveis desde o ano de 1995, sobre parte dos quais incide o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU –, sendo que a situação irregular do Loteamento tem obstado a promoção do registro das áreas individualizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unai, bem como a obtenção de infraestruturas indispensáveis, inclusive esgotamento sanitário.

3. Há que se ponderar, por pertinente, que a Comissão de Constituição, Legislação, Justiça, Redação e Direitos Humanos da Câmara Municipal de Unai converteu o Projeto de Lei n.º 35/2009 em diligência, conforme expediente anexo. (Fls. 2 do Ofício n.º 22/Agov, de 24/6/2009)

4. No expediente cameral em questão é cogitado incidente de competência negativa da Câmara, em face do disposto no inciso XXV do artigo 96 da Lei Orgânica do Município, abaixo transcrito:

“Art. 96. É competência privativa do Prefeito:

(...)

XXV – aprovar projetos de edificação, individuais ou coletivos, bem como os projetos de loteamentos e desmembramentos públicos ou particulares e de conjuntos habitacionais de interesse social.” (grifou-se)

5. Em contrapartida, a mesma Lei Orgânica Municipal preceitua no inciso XVII do artigo 61 in verbis:

“Art. 61. Compete a Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre:

(...)

XVII – normas urbanísticas, especialmente as relativas a zoneamento e loteamento.” (grifou-se)

6. É certo que o ideal é que os loteamentos sejam aprovados anteriormente à suas respectivas implantações, o que nem sempre acontece, sendo uma realidade vivenciada na maioria das municipalidades brasileiras em face da proliferação de loteamento ilegais ou irregulares.

7. No presente caso, o que se busca é a autorização legislativa para regularizar e aprovar o Loteamento e não a aprovação de projeto de loteamento propriamente dita, posto que o parcelamento já está implantado” (destaques do original).

Em nosso entendimento, em face das peculiares características do caso e do que dispõe o art. 40 da Lei nº 6.766/79, o Município poderá regularizar esse loteamento.

Assim, o Município poderá proceder a obras ou adotar providências para que o loteamento em questão possa ser regularizado, como já dito, e fazendo uma leitura do art. 40 da Lei de Parcelamento do Solo verificamos essa possibilidade.

No entanto, embora seja possível essa regularização, sempre fulcrada em lei municipal autorizativa, o loteamento não poderá deixar de observar regras ambientais, de proteção de mananciais e de testada mínima da lei federal, que é menor que a municipal.

Por tudo isso, verificando as condições peculiares desse loteamento e desde que as regras ambientais estejam sendo cumpridas e em face ainda do fim social da terra, poderá o Município justificando a sua decisão regularizar esse loteamento.

Por fim, vale ressaltar que o Município poderá se ressarcir da empresa proprietária da área, mesmo que esta não seja loteadora, mas foi quem vendeu os lotes, portanto, a responsável pelos melhoramentos da área.

Esse é o nosso entendimento acerca do assunto em tela, sem embargo de eventuais posicionamentos em sentido contrário, que respeitamos.

São Paulo, 29 de junho de 2009.

Elaboração:

(assinado no original)

Márcio André de Oliveira

OAB/SP 173.788

Aprovação da Consultoria NDJ

(assinado no original)

Cerdônio Quadros

OAB/SP 40.808