



PREFEITURA DE UNAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ - MINAS GERAIS

PROTÓTIPO OFICIAL

-19-Set-2017-12:21-00352-1/2

Ofício n.º 320/2017/Gabin

Referência: PL 59/2017 – ofício n.º 44/SACOM, 14 de Setembro de 2017.

DESPACHO	
☒ DOU CIÊNCIA	
☐ INCLUA-SE NO EXPEDIENTE	
☒ JUNTE-SE	
EM 18/ SET / 2017	
PRESIDENTE DA COMISSÃO	

Prezado Relator,

Com cordias cumprimentos, sirvo-me do presente para encaminhar resposta aos questionamentos sobre o PL 59/2017 que dispõe sobre o parcelamento e desmembramento no perímetro urbano da cidade de Unaí (MG) em áreas loteadas e dá outras providências.

Sobre os questionamentos, importa esclarecer:

I) Importante esclarecer que existem no atual perímetro urbano, loteamentos que originalmente foram feitos irregularmente ou de modo clandestino e que pela expansão natural da área urbana foram abarcadas pelo perímetro urbano e que foram denominados de “loteamentos de chácaras ou sítios de recreio”, e que agora são áreas urbanas, não tendo assim características rurais, cujos lotes são potencialmente dados ao reparcelamento. Isso, devido ao seu tamanho e por serem áreas bem maiores que os lotes padrões. A título de exemplificação temos: loteamentos “Setor de Mansões I e II”, chacreamento Sítios de Recreio Concórdia, “loteamento do Valdeci”, etc... todos os exemplos citados, contemplam esta modalidade. Ademais, no antigo bairro Santa Luzia e bairro Divinéia ainda existem grandes lotes que podem ser objeto de novos parcelamentos ou arranjos por unificações que podem possibilitar a criação de lotes menores por subdivisão.

II) Temos conhecimento da Lei nº 2.797, de 14 de novembro de 2012, que inclusive encontra-se em vigor no Município, por esta razão o parágrafo 1º do artigo 2º deste Projeto de Lei faz referência à esta legislação, pois este é o diploma legal que limita o real perímetro urbano de Unaí. Não podemos nos pautar em um PL que trata da redução do perímetro urbano, mas que sequer foi aprovado por esta Egregia Casa Legislativa.

III) Não identificamos conflito entre este PL e a Lei Municipal nº 806, de 30 de março de 1976, ao contrário o texto do artigo 13 e seu parágrafo único, está totalmente em consonância com a Lei ora proposta, o PL 59/2017, pois ambas tratam de autorização para alteração de parcelamentos já consolidados, visando adequação para atender demandas e tendências que já se fazem presente na malha urbana.

IV) O parágrafo 5º do artigo 2º trata do percentual de 5% de área para uso institucional somente dentro do perímetro urbano, não há que se falar deste percentual fora do



PREFEITURA DE UNAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 2 do Ofício nº 320/2017/Gabin de 14/9/2017).

perímetro urbano, pois neste caso estaríamos tratando de outra forma de parcelamento do solo (por exemplo: sítios de recreios, chacreamentos, etc..), o que não seria o caso de ser regulamentado por esta Lei. Para o parcelamento fora do perímetro somente, uma lei específica e de natureza apropriada deveria ser feita para regulamentar a modalidade, mesmo porque se tratará da criação de novos parcelamentos em área rurais com características urbanas, e não da alteração de loteamentos existentes por reparcelamento.

V) Insta esclarecer que o termo “parcelamento” é amplo e refere-se à toda e qualquer forma de fracionamento do solo urbano. Lado outro, o termo “reparcelamento”, diz respeito aos novos fracionamentos dentro de áreas já loteadas. Isso não significa, que dentro do próprio perímetro urbano existam áreas que caibam somente o parcelamento, pois há situações em que dentro de um parcelamento poderemos ter um novo parcelamento. Assim, parcelamento e reparcelamento tem conceitos distintos, e aplicação de ambos os termos no PL proposto é feito para tão somente definir bem as situações a serem esclarecidas no contexto.

VI) O artigo 11, ao definir que o Compur será consultado quando for o caso, vai de encontro ao estabelecido na Lei Complementar nº 44/2003, que estabelece que **o Compur é um órgão de natureza consultiva**. E as consultas, devem ser efetuadas em caso de dúvidas ou interpretação do Plano Diretor, assim, entendemos que o dispositivo proposto neste artigo está em consonância com o disposto na referida Lei 44/2003 que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e dá outras providências.

Art. 26. O COMPUR é **órgão consultivo** da administração municipal de Unai, que **será ouvido em toda e qualquer dúvida ou interpretação sobre o Plano Diretor Urbano de Unai**, inclusive para manifestar-se previamente sobre novos parcelamentos de solo urbano, cabendo-lhe encaminhar suas decisões para homologação do Prefeito Municipal. (grifo nosso).

VII) Esclareça-se a alteração à que se refere o artigo 12 do PL 59/2017, refere-se apenas aos planos de parcelamento de loteamento ou desmembramento já aprovados pelos órgãos técnicos da prefeitura municipal. Não há como precisar quem serão os titulares, pois o texto da lei tem sentido amplo, por exemplo: o titular pode ser: o empreendedor, o proprietário que adquiriu o imóvel através de contrato de compra e venda, um espólio, enfim, em um período de transição não se pode afirmar que o dono seja X ou Y, pois podem haver casos de pessoas que adquiriam, mas ainda, não formalizaram o registro e a escritura do imóvel.

Não há afronta ao Direito Adquirido, ao Ato Jurídico Perfeito e à Coisa Julgada. O ato jurídico perfeito é um instituto que foi concebido pelo constituinte, sob o aspecto formal, é aquele ato que nasce e se forma sob a égide de uma determinada lei, tendo todos os requisitos



PREFEITURA DE UNAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 3 do Ofício nº 320/2017/Gabin de 14/9/2017).

necessários exigidos pela norma vigente. Protege-se indiretamente o direito adquirido, pois não se pode alegar a invalidade do ato jurídico se advier lei nova mais rigorosa alterando dispositivos que se referem à forma do ato. O ato jurídico perfeito, em outras palavras, consagra o princípio da segurança jurídica justamente para preservar as situações devidamente constituídas na vigência da lei anterior, porque a lei nova só projeta seus efeitos para o futuro, como regra. Em outras palavras, podemos dizer, com base no exposto acima, que o ato jurídico perfeito é aquele que sob o regime da lei, se tornou apto para produzir os seus efeitos pela verificação de todos os requisitos a isso indispensável. É perfeito, ainda que possa estar sujeito a termo ou condição.

O novo Código Civil de 2002 previu expressamente em seu artigo 421 o chamado princípio da função social dos contratos: "A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato"; e no artigo 422 estabeleceu o princípio da boa-fé objetiva: "Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé".

O princípio da função social impõe que os interesses individuais devem se harmonizar aos interesses sociais que sofrerão implicações com a execução do contrato, tais como os empregos envolvidos, a tributação para os cofres públicos, a presença de ofertantes de produtos ou serviços no mercado etc. Outra interpretação para esse princípio seria o da causa do contrato, impondo-se que o intentado na contratação deva ser atingido.

O princípio da boa-fé objetiva implica um dever de honestidade entre os contratantes e traz uma série de condutas a serem seguidas por estes, tais como o dever de lealdade, o dever de cooperação, o dever de informação e o dever de segurança. O dever de lealdade traz a ideia de confiabilidade recíproca que deve ser sempre mantida entre os contratantes. O dever de cooperação impõe que as partes devam prestar auxílio mútuo a fim de facilitar o cumprimento das obrigações da outra parte, inclusive colaborando para tal. Por dever de informação, os contratantes devem divulgar, comunicar, transparecer, tudo o que for pertinente à consecução do objeto contratual e à devida contraprestação. E, ainda, o dever de segurança, pelo qual as partes devem eximir-se de causar danos de ordem física, psíquica e patrimonial entre si. Além de outras variações interpretativas em nossa doutrina.

Assim, não podemos editar uma Lei pautando numa possível má fé dos envolvidos na situação jurídica, ao contrario o espírito da legislação deve pautar-se no princípio da boa fé objetiva.

Ainda, segundo a opinião do ilustre professor Celso Antônio Bandeira de Mello:



PREFEITURA DE UNAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 4 do Ofício nº 320/2017/Gabin de 14/9/2017).

"Violar um princípio é muito mais grave do que transgredir uma norma qualquer". Compartilhamos dessa opinião, pois os princípios são as pilstras que estruturam o ordenamento jurídico. Desrespeitá-los é violentar a estrutura do ordenamento, suas bases. Se o ordenamento jurídico fica em risco, todo o direito assim o estará, trazendo o iminente risco de caos e comprometendo a paz social.

Logo, conclui-se que a "força obrigatória dos contratos" está vigente e traz segurança jurídica para os contratantes e para a sociedade como um todo. Contudo, ela não é mais um princípio absoluto como já foi outrora. A preservação do equilíbrio entre os contratantes, mesmo em relações paritárias, e o respeito à função social do contrato e à boa-fé objetiva são aspectos que se sobrepõe à autonomia das partes ao contratar, tendo em vista o horizonte de solidariedade, dignidade humana e igualdade impostos pela nossa Carta Magna.

O preciso magistério de JOSÉ FREDERICO MARQUES ("Manual de Direito Processual Civil", vol. III/329, item n. 687, 2ª ed./2ª tir., 2000, Millennium Editora) em torno das relações entre a coisa julgada e a Constituição:

"A coisa julgada cria, para a segurança dos direitos subjetivos, situação de imutabilidade que nem mesmo a lei pode destruir ou vulnerar - é o que se infere do art. 5º, XXXVI, da Lei Maior. E sob esse aspecto é que se pode qualificar a 'res iudicata' como garantia constitucional de tutela a direito individual. Por outro lado, essa garantia, outorgada na Constituição, dá mais ênfase e realce àquela da tutela jurisdicional, constitucionalmente consagrada, no art. 5º, XXXV, para a defesa de direito atingido por ato lesivo, visto que a torna intangível até mesmo em face de 'lex posterius', depois que o Judiciário exaure o exercício da referida tutela, decidindo e compondo a lide."

Assim, conforme demonstrado acima, a nossa proposta de Lei Municipal ao contrario do que se questiona vai totalmente de encontro aos princípios constitucionais.



PREFEITURA DE UNAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 5 do Ofício nº 320/2017/Gabin de 14/9/2017).

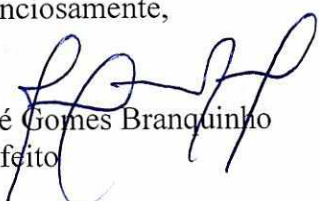
VIII) Existe na Prefeitura Municipal de Unai o Departamento de Urbanismo, vinculado a Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos, que é o Setor Técnico, composto por engenheiros, arquitetos, advogados, dentre outros, responsável para realizar esta análise e apresentar as conclusões técnicas junto ao Prefeito.

IX) Com relação a este questionamento entendemos que a redação final desta respeitável Casa Legislativa, pode proceder a correção do termo utilizado.

X) O artigo 30 deste Projeto de Lei trata de situações já consolidadas e que sua regularização dependerá da iniciativa do particular e da intervenção do Poder Público, caso haja necessidade de regularização. Entendemos que nada tem haver com o disposto na Lei Municipal nº 1.466, como disposto na própria diligência esta trata-se de alienação de bem público, não é o caso da lei ora proposta.

Feitas estas considerações, despeço-me renovando protestos de elevada estima, consideração e apreço. Colando-nos sempre à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


José Gomes Branquinho
Prefeito

Ao Exmo. Sr.

Vereador Eugênio Ferreira

Presidente da Comissão de Constituição e Justiça

Projeto de Lei nº 60/2017

Câmara Municipal

CEP: 38.610-000 - Unai-MG