

MENSAGEM N.º 22, DE 19 DE ABRIL DE 2017.

Encaminha Projeto de Lei que especifica.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS.**

1. Com meus cordiais cumprimentos, encaminho a Vossa Excelência e, por vosso intermédio, à deliberação de seus Pares o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre o parcelamento de solo de imóvel rural para fins urbanos localizados fora da Zona Urbana do Município de Unaí, destinado à formação de sítios de recreio e sobre a regularização dos chacreamentos clandestinos ou irregulares e dá outras providências.

2. Como é sabido, a Lei Orgânica Municipal, em seu artigo 96, inciso V, estabelece a competência privativa do Chefe do Poder Executivo para iniciar o processo legislativo, nos casos previstos neste Diploma Legal.

3. Este projeto tem como objetivo regulamentar o parcelamento de imóvel rural para fins urbanos destinados à formação de sítios de recreio, **fora do perímetro urbano**. Assim, insta salientar que em Unaí o Plano Diretor não abrange a área rural, sendo, portanto nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, necessária à **edição de lei específica** para regulamentar o assunto.

4. Saliente-se, que nestes casos, **deverá haver a anuência prévia do INCRA** e só poderá ser aprovado dentre outras hipóteses, quando houver **a comprovação de que o imóvel perdeu suas características produtivas tornando antieconômico seu aproveitamento agrícola**. Esta comprovação deve ser feita através de laudo assinado por técnico habilitado apresentado pelo proprietário ou pela Municipalidade, cabendo ao INCRA à averiguação de sua veracidade (SILVA, José Afonso do Direito Urbanístico Brasileiro, 7ª edição. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 326).

5. É importante ressaltar que o parcelamento do solo tem previsão legal desde o ano de 1964, conforme se verifica na Lei 4.505/64 – Estatuto da Terra. E que a maioria dos municípios brasileiros devido à complexidade do assunto, não tem um Plano Diretor que abrange além da área urbana, a área rural. Em Unaí o Plano Diretor só trata de Zona Urbana, sendo que a área de expansão urbana está dentro do perímetro urbano, ficando desta forma a Zona Rural desassistida de Legislação que regulamente o assunto, daí a necessidade desta Lei.

6. Outrossim, esclarecemos que há casos também de possibilidade de parcelamentos tipo chácara ou sítio de recreio admitindo que os parâmetros de lote, em muitos casos, **sejam menores que o módulo rural** (Instituição Especial INCRA nº 50, de 26 de agosto de 1997).

7. A realidade unaiense é de uma cidade que cresce a cada dia e está cercada por este tipo de empreendimento, sendo assim, extremamente necessária uma norma que regulamente, mas que também regularize os imóveis que estão em situação de clandestinidade ou irregularidade, mas que já são situações consolidadas. Em face desse contexto, insofismável a responsabilidade do Município para coibir o avanço e/ou reverter os parcelamentos, ocupações e edificações em situações

(Fls. 2 da Mensagem nº 22 de 19/4/2017)

como estas aqui descritas. Assim aclara Toshio Mukai: A disposição não é atinente somente a parcelamentos, mas atinge todas as alterações de uso do solo rural para urbano, mesmo sem parcelamento. Quando houver este, há que ser atendido também o disposto na Lei n. 6.766/79, incluindo-se, por lei municipal, a área a ser loteada (...), portanto, essa disposição é de efeitos urbanísticos inegáveis, posto que coloca nas mãos do Município o controle absoluto da expansão (ou não) da área urbana e urbanizável do território municipal. (MUKAI, Toshio. Direito urbano e ambiental. 3ª edição. Belo Horizonte: Fórum, 2006, p. 158).

8. Assim, cuidamos de construir um instrumento legislativo específico, sendo que esta possibilidade de parcelamento do solo rural para fins urbanos também está amparado no artigo 53 da Lei 6.766. Tendo ainda, como propósito garantir o crescimento ordenado do Município também na Zona Rural e dar segurança aos loteadores e adquirentes.

9. Segundo bem explica a Promotora de Justiça Jaqueline Mara Lorenzetti Martinelli, os conceitos de **solo urbano** e **solo rural** (usados na Lei de Parcelamento do Solo Urbano como sinônimos de imóvel urbano e imóvel rural) não se confundem com os de **zona urbana** e **zona rural**. Enquanto os dois primeiros referem-se à **destinação de uso** dada ao solo (ao imóvel), os dois últimos dizem respeito à **localização do imóvel** (do solo), independentemente da finalidade com que é utilizado. Assim, possível concluir que podem existir áreas rurais em zonas urbanas e áreas urbanas em zonas rurais. Como assevera Diógenes Gasparini, um imóvel rural pode estar localizado em zona urbana, expansão urbana ou em zona rural (GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo urbano*, p.182).

10. Feitas estas considerações entendemos ser extremamente necessária à edição desta Lei que será o instrumento normativo que disciplinará o parcelamento do solo rural para fins urbanos e de grande valia para regularização fundiária de situações já consolidadas. E, auxiliará a administração pública e o seu corpo técnico na gerência do parcelamento do solo rural, com as características urbanas coerentes e proporcionais à proposta essencial nas formalidades de sítios de recreio, respaldados na jurisprudência e com atuação legal.

11. São essas, senhor Presidente, as razões que nos motivam a submeter à apreciação dessa Laboriosa Casa o incluso projeto de lei, na expectativa de que a deliberação seja pela sua aprovação, nos termos da Lei Orgânica do Município de do Regimento Interno Cameral.

12. Sendo o que se apresenta para o momento, despeço-me, reiterando a Vossa Excelência e aos demais parlamentares elevados votos de estima, consideração e apreço.

Unaí, 19 de abril de 2017; 73º da Instalação do Município.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Prefeito

A Sua Excelência o Senhor
VEREADOR ALINO PEREIRA COELHO
Presidente da Câmara Municipal de Unaí