

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre-MG

Pouso Alegre, 08 de setembro de 2021.

PARECER JURÍDICO

Autoria – Poder Executivo

Nos termos do artigo 79 do Regimento Interno desta Casa de Leis, passamos a analisar os aspectos legais do **Projeto de Lei nº 1.215/2021**, de autoria do **Chefe do Executivo** que ***“AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E DESCARACTERIZAÇÃO DE ÁREA VERDE LOCALIZADA NO LOTEAMENTO SETVILLAGE LAS PALMAS E CELEBRAÇÃO DE ESCRITURA DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM SETPAR 62 URBANIZADORA LTDA STONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BEM COMO, DESAFETAÇÃO DE SISTEMA VIÁRIO E AFETAÇÃO DE ÁREA VERDE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”***

O Projeto de Lei em análise, nos termos do ***artigo primeiro (1º)***, esta Lei dispõe sobre autorização para desafetação, descaracterização, caracterização e permuta de área verde localizada no Loteamento Setvillage Las Palmas I por área de ZPA 2 no Loteamento Setvillage Las Palmas II, para fins de construção de via de acesso às áreas públicas dos Loteamentos Setvillage Las Palmas I e II.

O ***artigo segundo (2º)*** dispõe que fica descaracterizado e desafetado 409,66m² (quatrocentos e nove e sessenta e seis metros quadrados) da área verde 1, do Loteamento Setvillage Las Palmas, registrada na matrícula nº 86.831 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro a partir do vértice P-D-01, de

coordenadas N=7.541.439,87m e E=408.115,84m, obtidas com rastreamento por GPS geodésico L1/L2 em datum SIRGAS 2000, localizado na Rua 14, Loteamento Setvillage Las Palmas, Mat. 83.367; deste segue de 178°32'17" por uma distância de 50,93m até o vértice P-D-02, de coordenadas N=7.541.388,96m e E=408.117,13m; deste segue confrontando em arco de raio de 94,50m, no sentido anti-horário, e corda com azimute de 177°17'00" por uma distância de 4,14m até o vértice P-D-03, de coordenadas N=7.541.384,83m e E=408.117,33m; deste segue confrontando com azimute de 176°01'44" por uma distância de 36,16m até o vértice P-D-04, de coordenadas N=7.541.348,76m e E=408.119,83m; deste segue confrontando em arco de raio de 94,50m, no sentido anti-horário, e corda com azimute de 170°54'27" por uma distância de 16,89m até o vértice P-D-05, de coordenadas N=7.541.332,10m e E=408.122,50m; deste segue confrontando com azimute de 165°47'10" por uma distância de 17,14m até o vértice P-D-06, de coordenadas N=7.541.315,48m e E=408.126,71m; deste segue confrontando em arco de raio de 111,00m, no sentido horário, e corda com azimute de 168°23'13" por uma distância de 10,08m até o vértice P-D-07, de coordenadas N=7.541.305,61m e E=408.128,74m; confrontando este trecho com Área Verde 1, Loteamento Setvillage Las Palmas, Mat.86.831, deste segue confrontando com azimute de 214°49'37" por uma distância de 820m até o vértice P-D-08, de coordenadas N=7.541.298,88m e E=408.124,05m; deste segue confrontando com azimute de 217°12'45" por uma distância de 8,21m até o vértice P-D-09, de coordenadas N=7.541.292,34m e E=408.119,09m; confrontando neste trecho com o prolongamento da Rua 14, Loteamento Setvillage Las Palmas — Fase II, Mat. 93.830; deste segue confrontando com azimute de 358°15'31" por uma distância de 36,72m até o vértice P-D-10, de coordenadas N=7.541.329,04m e E=408.117,97m; deste segue confrontando com azimute de 358°29'36" por uma distância de 37,06m até o vértice P-D-11, de coordenadas N=7.541.366,09m e E=408.117,00m; deste segue confrontando com azimute de 358°42'56" por uma distância de 73,37m até o vértice P-D-12, de coordenadas N=7.541.439,44m e E=408.115,36m; deste segue confrontando com azimute 48°11'23" por uma distância de 0,64m até o vértice P-D-01, confrontando neste trecho com a Rua 14, Loteamento Setvillage Las Palmas, Mat. 83.367; ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando a área de 409,66 m².

O **artigo terceiro (3º)** determina que fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar escritura de permuta de imóveis com Setpar 62 Urbanizadora Ltda e Stone Empreendimentos imobiliários Ltda, transferindo a área descaracterizada no art. 2º e recebendo o imóvel registrado na matrícula nº 93.983 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com área de 8.328,91 m² (oito mil, trezentos e vinte e oito e noventa e um metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: “com frente para a Área Verde 1 — Quadra O do Setvillage Las Palmas — Fase 1, deste ponto segue confrontando com a Área Verde 1 por 112,46 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontando com a Nagoya Empreendimentos Imobiliários e Locações Ltda por 89,26 metros, de deflete a esquerda e segue confrontando com João Aparecido Vieira por 94,76 metros, de onde deflete a esquerda e segue confrontando com a Área Verde 1 — Quadra do Setvillage Las Palmas — Fase 1 por 78,87 metros”.

O **artigo quarto (4º)** que a permuta de que trata esta Lei se processará de igual para igual, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus.

O **artigo quinto (5º)** aduz que a área descrita no art. 2º fica desafetada de sua primitiva condição de bem indisponível, passando à categoria de bem disponível e a área descrita no art. 3º fica caracterizada como área verde.

O **artigo sexto (6º)** que fica desafetada do sistema viário do Loteamento Setvillage Las Palmas I a área de 43,39m² (quarenta e três e trinta e nove metros quadrados) da rua 14, passando à categoria de área verde, devendo ser fusionada à Área Verde I, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro a partir do vértice P-AV-01, de coordenadas N=7.541.457,63m e E=408.114,41m, obtidas com rastreamento por GPS geodésico L1/L2 em datum SIRGAS 2000, localizado entre a Rua 14, Loteamento Setvillage Las Palmas, Mat. 83.367 e João Aparecido Vieira e Outros, Mat. 31.672; deste segue confrontando com azimute de 140º01'51" por uma distância de 3,93 até o vértice P-AV-02 de coordenadas N=7.541.454,62m e E=408.116,93m; confrontando neste trecho com João Aparecido Vieira e Outros, Mat. 31.672; deste segue confrontando em arco de raio de 11,00m, no sentido anti-horário, e corda com azimute de 184º15'41" por uma distância de 16,22m até o vértice P-AV-11, de coordenadas N=7.541.439,87m e

E=408.115,84m; deste segue confrontando com azimute de 358°32'17" por uma distância de 9,49m até o vértice P-AV-12, de coordenadas N=7.541.449,36m e E=408.115,59m; deste segue confrontando em arco de raio de 36,00m, no sentido anti-horário, corda com azimute 351°52'26" por uma distância de 8,37m até o vértice P-AV-01, ponto inicial da descrição, confrontando neste trecho com a Rua 14, Loteamento Setvillage Las Palmas, Mat. 83.367, totalizando a área de 43,39m².

O *artigo sétimo (7º)* que os memoriais descritivos, croquis e laudos de avaliações ficam fazendo partes integrantes da presente Lei, independentemente de transcrição.

O *artigo oitavo (8º)* dispõe que as despesas de escritura decorrentes da presente Lei correrão por conta de Setpar 62 Urbanizadora Ltda e Stone Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O *artigo nono (9º)* que esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

INICIATIVA

A iniciativa privativa do Chefe do Executivo para propor projeto de permuta de áreas está em conformidade com o art. 11 da Lei Orgânica Municipal, já que cabe a ele administrar os bens municipais.

Art. 11. Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais, respeitada a competência da Câmara Municipal quanto àqueles utilizados em seus serviços.

COMPETÊNCIA

A Constituição Federal, em seu art. 30, incisos I e VIII, estabelece que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

*Art. 30. Compete aos Municípios:
I – legislar sobre assuntos de interesse local;*

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

[...]

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Por força do art. 182 da Carta Magna, cabe aos Municípios promover o desenvolvimento urbano e tratar sobre questão habitacional, dado que é o principal ente federativo responsável pela execução de política urbana local, que não pode ser exercida de forma dissociada dos programas dos demais entes federativos.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes

De mesmo modo, a competência desta Casa de Leis para autorizar a permuta de bem imóvel, tendo como requisito avaliação prévia, está definida no art. 12 da L.O.M:

Art. 12. A aquisição de bem imóvel, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

A Lei Orgânica do Município, em seu art. 17, veda descaracterizar, edificar ou abrir vias públicas em parques e reservas ecológicas, ressalvado em caso de interesse do Município, desde que o projeto seja aprovado pela Câmara Municipal.

Art. 17. É vedado ao Poder Público edificar, descaracterizar ou abrir vias públicas em praças urbanizadas, parques, reservas ecológicas e espaços tombados do Município, ressalvadas as construções estritamente necessárias à preservação e ao aperfeiçoamento das mencionadas áreas ou relevantes motivos de interesse urbanístico do Município, em projeto aprovado pela Câmara.

JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI

Conforme justificativa elaborada pelo Executivo, o presente projeto “tem por objeto a permuta de 409,66m² da área verde 1, do Loteamento Setvillage Las Palmas I, registrada na matrícula nº 86.831 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre pela área de ZPA, localizada no Loteamento Setvillage Las Palmas II, com 8.328,91 m², registrada na matrícula nº 93.983 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

A realização da referida permuta possibilitará a construção da via de acesso às áreas públicas dos Loteamentos Setvillage Las Palmas I e II, cuja execução encontra-se impossibilitada em razão de inviabilidade técnica, motivada pela rede de alta tensão da CEMIG que passa pelo local, sendo certo que O projeto a ser executado será aquele devidamente aprovado pela Companhia de Energia Elétrica e que parte confrontada com a área verde em questão.

A Lei Municipal nº 4.463/2006, que dispõe sobre a permuta de área verde no Município de Pouso Alegre, prevê em seu art. 1º, que “a descaracterização de área verde no âmbito do Município fica condicionada à substituição de área verde equivalente, no mesmo loteamento ou em área circunvizinha”, norma devidamente observada na permuta pretendida.

A referida legislação encontra-se devidamente observada, visto que a área que O Município receberá está localizada no mesmo loteamento e, ainda, é caracterizada como ZAP 2, a qual é definida no macrozoneamento municipal, através da Lei 4707/2008, em seu art. 7º, como sendo “remanescentes florestais próximos às áreas urbanas, isolados e/ou que compõem áreas propícias à criação de corredores ecológicos para proteção e conservação de fauna e flora.

Ressalte-se que, mesmo com a permuta aqui aventada, a supressão da vegetação existente no local deverá seguir os critérios previstos na Lei Federal nº 11428/2006, por ser tratar de bioma de mata atlântica, sendo certo que já foi expedido Decreto de Utilidade Pública pelo Governo Estadual.

Além do mais, a permuta possibilitaria a regularização de Termos de Compromissos Ambientais não cumpridos pela empresa Sertpar no loteamento Parque Real, esclarecendo que a área a ser recebida, por se tratar de bioma da Mata Atlântica tem grande importância na sua conservação. Por fim, a adequação do sistema viário também constante no presente projeto de Lei é essencial para o recebimento do Loteamento pelo Município.”

REQUISITOS LEGAIS

Por fim, cumpre ressaltar que, em obediência ao art. 12 da L.O.M., a permuta deve ser precedida de avaliação prévia, a qual consta em anexo a este Projeto de Lei.

Além disso, a Lei Municipal nº 4.463/06 dispõe, em seu art. 1º, que “a descaracterização de área verde no âmbito do Município fica condicionada à substituição de área verde equivalente, no mesmo loteamento ou em área circunvizinha”, requisito atendido por este Projeto de Lei, vez que, conforme justificativa supra, as áreas a serem permutadas são localizadas no mesmo loteamento.

Ademais, a permuta foi aprovada na 61ª Reunião do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, reforçando a alegação de que não trará prejuízos ambientais.

Em regra, os bens públicos se caracterizam pela inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade por terem a precípua finalidade de atender às necessidades coletivas com a continuidade da prestação do serviço público. Excepcionalmente, pode ocorrer a permuta, desde que a liberalidade para dispor do bem seja funcionalizada a atender à finalidade pública, respeitando os princípios constitucionais de motivação, finalidade e interesse público, sob consequência de desfazimento do ato por desvio de função.

O presente Projeto de Lei, em sua justificativa supracitada, demonstrou S.M.J, o interesse público na permuta, pois a realização da referida permuta possibilitará a construção da via de acesso às áreas públicas dos Loteamentos Setvillage Las Palmas I e II, cuja execução encontra-se impossibilitada em razão de inviabilidade técnica, motivada pela rede de alta tensão da CEMIG que passa pelo local, sendo certo que o projeto a ser executado será aquele devidamente aprovado pela Companhia de Energia Elétrica e que parte confrontada com a área verde em questão.

Além disso, a obra do loteamento em questão foi declarada como de utilidade pública pelo Decreto Estadual de numeração especial 134, de 08/04/2021, justificando mais uma vez o interesse público. Veja:

DECRETO NE Nº 134, DE 8 DE ABRIL DE 2021.

Declara de utilidade pública, nos termos do disposto na alínea “b” do inciso VII do art. 3º da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, a obra de construção da via de ligação para o Loteamento Setvillage Las Palmas, no Município de Pouso Alegre.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de atribuição que lhe confere o inciso VII do art. 90 da Constituição do Estado e tendo em vista o disposto na alínea “b” do inciso VII do art. 3º e no § 3º do art. 14, ambos da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006,

DECRETA:

Art. 1º – Fica declarada de utilidade pública, nos termos do disposto na alínea “b” do inciso VII do art. 3º da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, a obra de construção da via de ligação para o Loteamento Setvillage Las Palmas, no Município de Pouso Alegre.

Parágrafo único – A alta relevância e o interesse nacional do empreendimento foram indicados pelo proponente e justificados na exposição de motivos da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, nos termos do § 3º do art. 14 da Lei Federal nº 11.428, de 2006.

Art. 2º – Este decreto limita-se, em seus efeitos, ao reconhecimento da utilidade pública do empreendimento a que se refere o art. 1º.

Parágrafo único – A autorização de supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, a partir desta declaração de utilidade pública, dependerá de procedimento administrativo próprio dos órgãos ambientais competentes, na forma da legislação vigente, sob pena de perda de eficácia deste decreto.

Art. 3º – Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, aos 8 de abril de 2021; 233º da Inconfidência Mineira e 200º da Independência do Brasil.

ROMEU ZEMA NETO

Por fim, está anexo a propositura toda a documentação necessária, qual seja: parecer técnico de avaliação mercadológica da Área Verde 1 (desafetada), sua escritura de matrícula nº 86.831, seu cadastro técnico municipal (BIC) e seu memorial descritivo; parecer técnico de avaliação mercadológica da Área de ZPA 2, sua escritura de matrícula nº 93.983 e seu cadastro técnico municipal (BIC).

Isto posto, S.M.J., não se vislumbra obstáculo legal à regular tramitação do Projeto de Lei, sendo que este parecer se refere exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, cabendo a questão de mérito única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.

Insta registrar que os documentos que instruem o presente Projeto de Lei devem ser analisados pelas Comissões Temáticas desta Casa, em especial Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal, Comissão de Administração Financeira e Orçamentária e Comissão de Administração Pública.

QUORUM

Oportuno esclarecer que é exigido **maioria qualificada, ou seja, 2/3 dos membros desta Casa de Leis**, nos termos do artigo 53, §1º da L.O.M. e do artigo 56, II, do R.I.C.M.P.A.

CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.215/2021**, para ser para ser submetido à análise das ‘*Comissões Temáticas*’ da Casa e, posteriormente, à deliberação Plenária.

Salienta-se que o parecer jurídico, ora exarado, é de caráter meramente opinativo, sendo que a decisão final a respeito compete exclusivamente aos ilustres membros desta Casa de Leis.

É o modesto entendimento e parecer, S.M.J..

Geraldo Cunha Neto

OAB/MG nº 102.023

Ana Clara A. Ferreira

Estagiária