

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre-MG**

**Pouso Alegre, 09 de maio de 2022.**

**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 1.319/2022, de autoria do Chefe do Executivo que “ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 6.544, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021, PARA CRIAR PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DA ESTREMAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Projeto de Lei em análise, nos termos do *artigo primeiro (1º)*, dispõe que a Lei Municipal nº 6.544, de 22 de dezembro de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º (...)

VI – *estremação*

(...)

*§6º Estremação é o procedimento para extinção parcial de condomínios pro-divisos, que se caracterizam como aqueles condomínios gerais em que seus condôminos, apesar de, juridicamente, no Cartório de Registro de Imóveis, possuem apenas frações ideais não demarcadas de um imóvel maior, faticamente já apresentam situação de ocupação individual consolidada e localizada de suas frações no solo, há no mínimo 5 (cinco) anos, respeitada a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente.*

*§7º O Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para análise das solicitações de desdobro, unificação e estremação, a partir da data de protocolo do requerimento, desde que seja apresentada a documentação mínima exigida.*

*§8º O interessado terá o prazo de 90 (noventa) dias, renováveis por igual período mediante justificativa, para executar alterações, correções ou complementações solicitadas pela Prefeitura Municipal para as modalidades de parcelamento definidas no 87º, sob pena de caducidade do requerimento*

*§9º A contagem do prazo de análise é retomada do início, após o atendimento, pelo interessado, das solicitações mencionadas no caput do presente artigo.” (NR)*

*“Art. 7º (...)*

*§6º Para os fins do disposto no art. 88 da Lei Municipal nº 6.476/2021 (Plano Diretor), a definição do zoneamento em qualquer das modalidades de parcelamento do solo previstas nesta Lei situados em ZEU (Zona de Expansão Urbana) respeitará um dos seguintes critérios:*

- I - Usos residenciais ou não residenciais consolidados no imóvel;*
- II - Adoção do mesmo zoneamento de imóveis lindeiros com zoneamento pré-definido, de forma a guardar coerência e uniformidade no planejamento urbano;*
- III - Definição mediante critérios técnicos locais que justifiquem o zoneamento pleiteado, obedecendo ao ordenamento e diretrizes estabelecidas pelo Macrozoneamento e pelas Macroáreas e Eixos de Estruturação.*

*§7º Após o ato de aprovação dos parcelamentos do solo definidos nesta lei, os mapas de zoneamento, hierarquização viária e demais pertinentes do Plano Diretor — Lei Municipal nº6.476/2021 deverão ser atualizados pelo setor competente e dada a publicidade necessária.” (NR)*

*“Seção V*

*(...)*

*Art. 49-A. A aprovação de estremação urbana pelo Município de Pouso Alegre seguirá as mesmas regras e procedimentos para aprovação do desdobro ou desmembramento previstos nesta Lei.*

*§1º A estremação urbana seguirá as regras para aprovação do desdobro previstas nos arts. 41 e seguintes desta Lei, quando a área a estremar tiver origem em lote resultante de parcelamento aprovado ou, alternativamente, quando possuir toda a infraestrutura urbana básica já implantada, de acordo com o art. 26, inciso III, desta Lei.*

*§2º A estremação urbana seguirá as regras do desmembramento previstas nos arts. 29 e seguintes desta Lei, quando o caso concreto não atender ao disposto no §1º.*

*§3º A análise em relação à área remanescente a ser feita pelo Município será limitada à aferição quanto ao tamanho mínimo do lote, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei, mediante levantamento a ser apresentado pelo interessado, para simples verificação, sem necessidade de assinatura dos confrontantes.*

*§4º Para aprovação de estremação, o Município não exigirá a prévia apresentação da Escritura Pública de Estremação, que deverá ser apresentada pelo interessado ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com a certidão de aprovação da estremação expedida pelo Município.*

*§5º A certidão de aprovação a ser fornecida pelo Município deverá conter a observação de que é destinada exclusivamente para a finalidade de estremação.*

*§6º Finda a estremação, o imóvel estremado deverá receber a denominação de lote.*

*§7º A estremação urbana será aprovada pelo Município mediante a expedição de Decreto.*

*Art. 49-B. A estremação de imóveis rurais, ainda que tenham sido incorporados ao perímetro urbano, não depende de aprovação do Município, devendo seguir os requisitos para parcelamento de imóveis rurais definidos nas Leis Federais nº 4.504/1964 e nº 5.868/1972.*

*Parágrafo único. Para estremação de imóveis rurais, a única manifestação do Município, além daquela referente à anuência como confrontante, nos casos em que a parcela a estremar confronte com estradas municipais ou imóveis de propriedade do Município, será atestar, caso solicitado pelo interessado, se a parcela a estremar está incorporada à zona urbana do Município, para fins de enquadramento do caso concreto ao previsto no Art. 8º, §4º, IV da Lei Federal nº 5.868/1972.” (NR)*

*§3º. Para os fins do disposto no inciso | do caput deste artigo, a destinação residencial deve ser mantida por, no mínimo, 5 (cinco) anos a contar da aprovação do desmembramento.*

*§4º. Alterada a destinação do lote antes de decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior, tornar-se-á devida a transferência de 15% em área pública ao Município.” (NR)*

O **artigo segundo (2º)** aduz que ficam revogados os incisos I, II e IV do art. 99 da Lei Municipal nº 6.544, de 22 de dezembro de 2021.

O **artigo terceiro (3º)** que esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI**

O Projeto de Lei que ora envio à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa tem por objetivo incluir na legislação municipal previsão expressa para processamento e aprovação de pedidos de estremação urbana junto ao Município de Pouso Alegre.

O instituto da estremação foi incluído na legislação notarial e registral pelo Provimento 260/CGJ/2013, com o intuito de facilitar a regularização de áreas em

condomínio produtivo, que muitas vezes eram impossíveis ou inviáveis de serem regularizadas por outros institutos como a divisão amigável, por exemplo.

São os casos, por exemplo, de matrículas com dezenas de condôminos, que não chegam a um acordo para instrumentalizar os atos e arcar com os custos financeiros para formalizar a divisão do imóvel, apesar de já exercerem a posse demarcada de suas frações há muitos anos.

Esta situação, muito comum em todo o Estado, fazia com que áreas localizadas em vetores importantes de crescimento para os municípios, ficassem “abandonadas”, criando grandes vazios urbanos, pela extrema dificuldade de possíveis interessados obterem a regularização de tais áreas necessárias para viabilizar empreendimentos como loteamentos, incorporações imobiliárias e condomínios edilícios.

Visando proporcionar mecanismos de regularização mais simples e céleres para estas situações tão comuns em todo o Estado, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais editou, no ano de 2013, o Provimento 260/CGJ/2013, prevendo o procedimento de estremação como uma das formas de regularização fundiária, objetivo importante do Governo do Estado e do país para promover a dignidade da pessoa humana e a dinamização da economia. O Provimento 260/CGJ/2013 foi atualizado e substituído pelo Provimento Conjunto 93/CGJ/TJMG/2020, que prevê o instituto da estremação no art. 1.149 e seguintes.

Ocorre que o Município de Pouso Alegre não tem aprovado os pedidos de estremação protocolados pelos munícipes, sob o argumento de que não há previsão legal para que o Município realize estas aprovações, uma vez que o Provimento Conjunto 93/CGJ/TJMG/2020 disciplina apenas a atividade dos serviços extrajudiciais (cartórios), não vinculando a administração pública. O Município argumenta também que não há previsão legal de quais seriam os requisitos a serem observados para aprovar ou não os pedidos, o que geraria insegurança para a atuação dos servidores públicos, que não teriam critérios objetivos para aprovar ou negar os pedidos recebidos.

Diante deste impasse, inúmeros interessados estão em situação precária, precisando regularizar suas áreas de terreno para viabilizar empreendimentos como loteamentos e incorporações imobiliárias, que gerariam empregos e renda para os cidadãos e ajudariam a dinamizar a economia do Município, mas não conseguem

aprovação de seus pedidos de estremação em virtude da inexistência de previsão em lei municipal.

Desta forma, este projeto de Lei pretende criar a previsão legal e os critérios objetivos para aprovação dos pedidos de estremação pelo Município de Pouso Alegre, possibilitando a atuação segura dos servidores do Município na aprovação dos pedidos de estremação, O que, acreditamos, destravará inúmeros empreendimentos que pretendem se instalar na cidade, gerando centenas de empregos e renda para os cidadãos, e o desenvolvimento sustentável e ordenado da cidade.

Destaca-se que a proposta aqui é bem simples, pois entendemos que a estremação equipara-se, em quase todos os seus aspectos, ao desdobro ou ao desmembramento. Desta forma, a proposta é equiparar as regras e procedimentos para aprovação da estremação àquelas aplicáveis ao desdobro ou desmembramento, à exceção de que, para aprovação de estremação, não será necessária apresentação de trabalhos topográficos da área remanescente, mas apenas dos trabalhos topográficos da área a estremar, que é justamente o ponto que a estremação veio facilitar.

O projeto traz, ainda, outras alterações pontuais na mesma Lei Municipal nº 6.544/2021.

Ao art. 7º, propõe-se a inclusão dos §6º e §7º, que visam estabelecer critérios objetivos para a definição do Zoneamento em novos parcelamentos do solo, bem como prevê a atualização dos mapas de zoneamento e demais mapas do Plano Diretor quando do ato de aprovação de novos parcelamentos do solo. Isso se faz necessário em virtude do previsto no Art. 88 do Plano Diretor, que atribui ao empreendedor a prerrogativa de definição do zoneamento, sem ter critérios de análise objetivos. Assim propomos explicitar os critérios para a definição do zoneamento de forma a salvaguardar e dar segurança jurídica aos empreendedores.

Ao art. 34 da Lei, propõe-se a inclusão dos §3º e §4º, que visam resolver dúvida recorrente de proprietários que, ao pleitearem o desmembramento de gleba, desejam usufruir da isenção estabelecida no inciso I do caput daquele artigo. É que referido inciso, ao dispor que são isentas da transferência de área pública ao município os casos de desmembramento de glebas, de área igual ou inferior à 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros), em lotes destinados a edificação residencial, parece sugerir que

a destinação residencial deve perdurar *ad eternum*, o que não é proporcional ao benefício da isenção nem coaduna com o dinamismo das cidades. Assim, propomos explicitar que a destinação residencial deve ser mantida por, no mínimo, 5 (cinco) anos a contar da aprovação do desmembramento, após o que, caso seja alterada, não prejudicará a isenção quanto à transferência de área ao Município.

Finalmente, propõe-se a revogação dos incisos I, II e IV do art. 99 da mesma Lei Municipal nº 6.544/2021, a fim de que haja simetria com o disposto no art. 58, inciso II, da Lei Municipal nº 6.476, de 23 de setembro de 2021 (Lei do Plano Diretor).

Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nesta Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação desta propositura.

## **FORMA**

A matéria veiculada deve ser proposta em forma de Projeto de Lei conforme art. 251 do Regimento Interno.

Art. 251. Os Projetos de Lei Ordinária são proposições que tem por fim regular toda matéria legislativa de competência da Câmara e sujeita à sanção do Prefeito.

## **INICIATIVA**

A iniciativa para propor Projeto de Lei Ordinária está regulada no art. 44 da Lei Orgânica do Município c/c art. 242 do Regimento Interno:

Art. 44. A iniciativa de lei cabe a qualquer vereador ou Comissão da Câmara, ao Prefeito e aos eleitores, na forma e nos casos previstos nesta Lei.

## **COMPETÊNCIA**

A matéria de ordenamento territorial em análise é de competência municipal, conforme art. 201, inciso I, da Lei Orgânica Municipal. A competência do Prefeito para o planejamento urbano está definida no art. 69, incisos II e XIII, c/c art. 199, ambos da L.O.M.:

*Art. 201. O planejamento urbano municipal deverá prever diretrizes e medidas para:*

*I - a ordenação do crescimento da cidade, a prevenção e a correção de suas distorções, sob os requisitos de zoneamento, uso, parcelamento e ocupação do solo urbano;*

*Art. 69. Compete ao Prefeito:*

*II - exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo;*

*XIII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;*

*Art. 199. A política urbana do Poder Público tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

Os saberes de Nelson Nery Costa, sobre ordenamento urbano:

*A ordenação do solo é matéria de interesse local do Município, que, através do seu poder de polícia, exerce este controle com medidas prescritas, quando prevê determinadas situações, propondo medidas para orientá-los, evitando distorções que tragam prejuízo à coletividade. Pode, ainda, ter estas medidas, que tratam das providências quando houver irregularidades, através de proibições e sanções, matéria a ser estudada quando for examinado o processo administrativo punitivo.*

*(...)*

*A fixação do perímetro urbano é de exclusiva competência municipal e serve tanto a fins urbanísticos quanto tributários. Cabe a essa lei, então, estabelecer os requisitos que darão à área condições de urbana ou urbanizável, além de delimitar o perímetro urbano, as áreas de expansão urbana e os núcleos de urbanização.<sup>1</sup>*

Por interesse local entende-se: *“todos os assuntos do Município, mesmo em que ele não fosse o único interessado, desde que seja o principal. É a sua*

---

<sup>1</sup> COSTA, Nelson Nery in *Direito Municipal Brasileiro*, 8ª ed., 2019, GZ Editora, p. 271

*predominância; tudo que repercute direta e imediatamente na vida municipal é de interesse local*".<sup>2</sup>

Isto posto, S.M.J., não se vislumbra obstáculo legal à regular tramitação do Projeto de Lei, vez que está em conformidade tanto com a iniciativa da Mesa Diretora, como com a competência Municipal e desta Egrégia Casa de Leis.

Insta registrar que este parecer refere-se exclusivamente aos aspectos legais de tramitação, sendo que a questão de mérito cabe única e exclusivamente ao Douto Plenário desta Casa de Leis.

### **QUORUM**

Oportuno esclarecer que é exigido **maioria absoluta**, nos termos do artigo 53, §2º, alínea c, da L.O.M. e do artigo 56, I, do R.I.C.M.P.A.

### **CONCLUSÃO**

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.319/2022**, 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..

**Rodrigo Moraes Pereira**  
**OAB/MG nº 114.586**

---

<sup>2</sup> CASTRO José Nilo de, *in* Direito Municipal Positivo, 4. ed., Editora Del Rey, Belo Horizonte, 1999, p. 49.

