



Câmara Municipal de Pouso Alegre

Estado de Minas Gerais

F-C Assessoria Jurídica

F-C Comissão de Legislação, Justiça e Redação

F-C Comissão de Ordem Social

F-C Comissão de Administração Pública

F-C Comissão de Administração Financeira e Orçamentária

F-C Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa com Deficiência e da Pessoa Idosa

F-C Comissão de Saúde, Meio Ambiente e Proteção Animal

F-C Comissão de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

F-C Comissão de Defesa dos Direitos do Consumidor

PROJETO DE LEI Nº 1.319/2022

Às Comissões, em 10/05/2022

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 6.544, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2021, PARA CRIAR PROCEDIMENTOS PARA A APROVAÇÃO DA ESTREMAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Quórum:

Maioria Simples

Maioria Absoluta

Maioria Qualificada

Autor: Poder Executivo

Anotações: Requerimento nº 62/2022 - Única votação - aprovado
na Sessão Ordinária de 17/05/2022, por 14 votos a 0.

1ª Votação	2ª Votação	Única Votação
Proposição: _____	Proposição: _____	Proposição: <u>Aprovado</u>
Por _____ votos	Por _____ votos	Por <u>14 x 0</u> votos
em ____ / ____ / ____	em ____ / ____ / ____	em <u>17 / 05 / 2022</u>
Ass.: _____	Ass.: _____	Ass.: <u>[Assinatura]</u>



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 1.319 / 2022

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.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º 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 §7º, 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.....



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE Estado de Minas Gerais

§ 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 ZÊU (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 limediros com zoneamento pré-definido, de forma a guardar coerência e uniformidade no planejamento urbano;

III – Definição mediante critérios técnicos locacionais que justifiquem o zoneamento pleiteado, obedecendo ao ordenamento e diretrizes estabelecidas pelo Macrozoneamento e pelas Macro áreas 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
Estado de Minas Gerais

§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)

"Art. 34

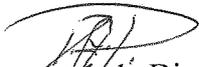
§3º Para os fins do disposto no inciso I do *caput* deste artigo, a destinação residencial deve ser mantida por, no mínimo, 5 (cinco) anos a contar da aprovação do desmembramento.

§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)

Art. 2º Ficam revogados os incisos I, II e IV do art. 99 da Lei Municipal nº 6.544, de 22 de dezembro de 2021.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Pouso Alegre, 17 de maio de 2022.


Reverendo Dionísio
PRESIDENTE DA MESA


Dr. Arlindo Motta Paes
1º SECRETÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº 1.319/22

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.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. 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 §7º, 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:

A
P



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 locacionais 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.

4
P
§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)

”Art. 34.....

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

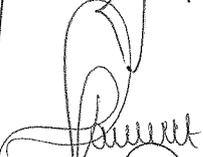
§4º. Alterada a destinação do lote antes de decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior, tornar-se-á devida a transferência de 15% em área pública ao Município.” (NR)

Art. 2º. Ficam revogados os incisos I, II e IV do art. 99 da Lei Municipal nº 6.544, de 22 de dezembro de 2021.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 06 de maio de 2022.


José Dimas da Silva Fonseca
Prefeito Municipal


Eyder de Souza Lambert
Chefe de Gabinete Interino


Renato Garcia de Oliveira Dias
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

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 pro-diviso, 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 edifícios.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO



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 estrear, 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 m² (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.

Pouso Alegre, 06 de maio de 2022.


JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal



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:

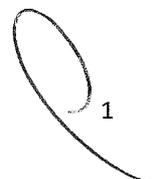
“Art. 5º (...)

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, possuírem 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.

1337 10/05/2022 09:01:01 CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG


1



§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.

3



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 prodiviso, 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 edifícios.

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, destravarará 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 estrear, 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 m² (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.¹

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*

¹ 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".²

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 n° 114.586

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



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

PARECER Nº 95 /2022

RELATÓRIO



A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre- MG, no uso de suas atribuições legais para exame do **Projeto de Lei 1319/2022** 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.**

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento interno desta Casa, combinado com o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, à esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação cabe especificamente, nos termos do artigo 68, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

O Projeto em estudo tem como objetivo incluir na legislação municipal previsão expressa para processamento e aprovação de pedidos de estremação urbanajunto ao Município de Pouso Alegre.

Na justificativa encontramos que o instituto da estremação foi incluído na legislação notarial e registral pelo Provimento 260/CGJ/2013, como intuito de facilitar a regularização de áreas em condomínio prodiviso, que muitas vezes eram impossíveis ou inviáveis de serem regularizadas por outros institutos como a divisão amigável, por exemplo. 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. Diante deste impasse, inúmeros interessados estão em situação precária, precisando regularizar suas áreas de terreno para viabilizar empreendimentos 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. 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.

7144 17/05/2022 08:52:19 01/01/2021 14:00:00 1306 50000000



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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 m² (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.

Quanto a matéria, iniciativa e competência temos:

O município pode, por expressa permissão constitucional, a legislar sobre assuntos de interesse local. É o que se verifica no art. 30 da CF/88.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

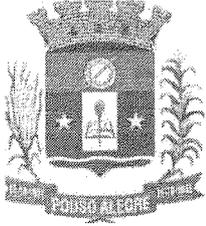
Na LOM encontramos os art 44 e 241 que rezam:

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.

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

Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer **FAVORÁVEL** à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não forma constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

Dessa forma, esta Comissão concluiu que o Projeto de Lei nº 1.319/2022 cumpriu as condições legais no que tange à competência e à iniciativa.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



CONCLUSÃO

Após análise do presente Projeto de Lei nº 1319/2022, a Comissão verificou que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação **EXARA PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do referido Projeto de Lei, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.

Pouso Alegre, 12 de maio de 2022.

ELIZELTO Assinado de forma digital por
GUIDO ELIZELTO GUIDO
PEREIRA:04946602
PEREIRA:04607
946602607 Dados: 2022.05.17
15:40:03 -03'00'

Elizelto Guido
Relator

ANTONIO DIONICIO Assinado de forma digital por ANTONIO DIONICIO
PEREIRA:342092396 PEREIRA:34209239615
15 Dados: 2022.05.17
16:47:15 -03'00'

Dionício do Pantano
Presidente

OLIVEIRA Digitally signed by
ALTAIR OLIVEIRA ALTAIR
AMARAL:49 AMARAL:49564579
600
564579600 Date: 2022.05.17
16:37:47 -03'00'

Oliveira Altair
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 10 de Maio de 2022

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame do **PROJETO DE LEI Nº 1319, DE 06 DE MAIO DE 2022**, 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*”, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Prima facie, garantindo o devido processo legislativo, o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, e o artigo 67 e seguintes do Regimento Interno Câmara Municipal de Pouso Alegre, atribuem às Comissões Permanentes, o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas, competindo a Comissão de Administração Pública (art. 70, RICMPA), o dever de examinar as proposições referentes as matérias desta natureza, vale dizer:

A expressão “Administração Pública” pode ser empregada em diferentes sentidos:

1º – Administração Pública em sentido subjetivo, orgânico ou formal é o conjunto de agentes, órgãos e entidades públicas que exercem a função Administrativa.

2º – Administração Pública em sentido objetivo, material ou funcional, mais adequadamente denominada “administração pública” (com iniciais minúsculas), é a atividade estatal consistente em defender concretamente o interesse público. No que diz respeito ao aspecto material da administração pública, isto é, utilizada a expressão para designar uma atividade estatal, pode-se distinguir a administração pública lato sensu, compreendendo tanto a função administrativa quanto a função

174719/05/2022 06:44:41 CÂMARA MUNICIPAL DO POUSO ALEGRE



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



política (ou de governo). Já administração pública stricto sensu abrange exclusivamente o desempenho da função administrativa (MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2012).

Neste sentido, a Comissão de Administração Pública analisou o Projeto de Lei nº1319/2022, 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, constatando a inserção dos art. 5º, VI, §§ 6º, 7º, 8º, 9º; art. 7º, §§6º e 7º; art. 49-A e §§, art. 49 B e parágrafo único, bem como revogação dos incisos I, II e IV do art. 99 da Lei 6544/2021.*

Com efeito, a Constituição da República Federativa do Brasil inaugura a nova ordem jurídica em solo nacional, lastreando a formação do Estado Democrático de Direito. Trata-se do *Estado atuante sob o império do Direito com a missão de concretizar direitos e garantias na comunidade nacional, vale dizer, a legitimidade e efeito normativo do Direito não decorrem de estruturas legislativas estéreis, mas são revelados no devido processo legislativo, que respalda recinto isonômico e pertinente para o debate dialógico entre cidadãos despojados da “presunçosa autocracia (tirania) de “eus” solipsistas, inatos e pressupostamente contextualizados em seus absolutos e estratégicos saberes deontológicos”.* (LEAL, Rosemiro Pereira, *“Direitos Fundamentais do Processo na Desnaturalização dos Direitos Humanos.”* In O Brasil que queremos. Reflexões sobre o Estado Democrático de Direito, Marcelo Galuppo (org.), Editora PUC-Minas, 2006, ps. 665-675).

A seu turno, o Estado Democrático de Direito tem como elemento nuclear, ponto de partida e destino de todas ações, a dignidade da pessoa humana, categoria axiológica aberta, heterogênea e plural que não se restringe à matriz kantiana, de modo a conformar apenas autonomia, autodeterminação e liberdade de cada pessoa, mas corresponde a um *“feixe de deveres e direitos”* que demanda o *“reconhecimento e proteção pela ordem jurídica”, a “consideração e respeito por parte do Estado e da comunidade”* (PIOVESAN, Flávia. *Direitos humanos e o direito constitucional internacional*. 5ª edição, revista ampliada e atualizada. São Paulo: Max Limonad, 2002; grifos).

Nesta quadra, restou apontado na Justificativa do Projeto:



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



A Comissão de Administração Pública verificou, também, na Justificativa:

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, como intuito de **facilitar a regularização de áreas em condomínio pro-diviso**, 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 edifícios**. 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



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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. (...).

Resta indubitável o cumprimento do princípio da legalidade, conforme art. 37 da CRFB e art. 13 da Constituição de Minas Gerais, *verbis*:

Art. 13. A atividade de administração pública dos Poderes do Estado e a de entidade descentralizada se sujeitarão aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e razoabilidade.

De fato, o projeto legislativo objetiva a criação de normativo visando nortear a Administração Pública na análise e aprovação dos pedidos de estremação no contexto municipal. Como ensina Maria Sylvia Z. Di Pietro:

Segundo o princípio da legalidade, a Administração Pública só pode fazer o que a lei permite. No âmbito das relações entre particulares, o princípio aplicável é o da **autonomia da vontade**, que lhes permite fazer tudo o que a lei não proíbe. Essa é a ideia expressa de forma lapidar por Hely Lopes Meirelles (2003:86) e corresponde ao que já vinha explícito no artigo 4º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789: "a liberdade consiste em fazer tudo aquilo que não prejudica a outrem; assim,



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



o exercício dos direitos naturais de cada homem não tem outros limites que os que asseguram aos membros da sociedade o gozo desses mesmos direitos. Esses limites somente podem ser estabelecidos em lei". No direito positivo brasileiro, esse postulado, além de referido no artigo 37, está contido no artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal que, repetindo preceito de Constituições anteriores, estabelece que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei". Em decorrência disso, a Administração Pública não pode, por simples ato administrativo, conceder direitos de qualquer espécie, criar obrigações ou impor vedações aos administrados; para tanto, ela depende de lei (*Direito administrativo* – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020).

Hely Lopes Meirelles complementa:

A Lei n. 9.784/99, prevê, assim como a Constituição da República, o princípio da legalidade como de obrigatória observância pelo administrador público, de forma que a atuação deste não depende de qualquer vontade pessoal, estando vinculado a lei administrativa que, normalmente, trata de matéria de ordem pública cujos preceitos não poderão ser descumpridos, ou seja, a natureza da função pública determina que os gestores devam cumprir os deveres e exercitar os poderes que a lei impõe (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2012

Por derradeiro, patente o interesse público da medida, porquanto objetivam a dinamização da economia, a geração de emprego e renda para os municípios, tornando-se oportuna a lição de Alexandre Mazza *apud* José Santos Carvalho Filho:

Em defesa da concepção clássica de supremacia do interesse público, José dos Santos Carvalho Filho faz "a crítica da crítica" ao considerar a nova corrente como "pretensamente modernista", e que, na verdade, não seria possível negar a existência do princípio em nosso sistema porque:

- a) trata-se de corolário do regime democrático, calcado na preponderância das maiorias;
- b) se é evidente que em determinados casos o sistema jurídico assegura aos particulares garantias contra o Estado em certos



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



tipos de relação jurídica, é mais evidente ainda que, como regra, deva respeitar-se o interesse coletivo em confronto com o interesse particular;

c) a existência de direitos fundamentais não exclui a densidade do princípio da supremacia do interesse público;

d) a “desconstrução” do princípio espelha uma visão distorcida e coloca em risco a própria democracia;

e) a supremacia do interesse público suscita, não uma desconstrução, uma “reconstrução” por meio da necessária adaptação dos interesses

individuais à dinâmica social.

E conclui José dos Santos Carvalho Filho observando que a existência

do princípio é inevitável em qualquer grupo de pessoas, impondo-se que o interesse do grupo tenha primazia sobre o interesse dos indivíduos que o integram. Nas palavras do autor:

“Elidir o princípio se revela inviável, eis que se cuida de axioma inarredável em todo tipo de relação entre corporação e indivíduo. A solução, destarte, está em ajustá-lo para que os interesses se harmonizem e os confrontos sejam evitados ou superados”).

Maria Sylvia Z. di Pietro arremata:

Esse princípio está presente tanto no momento da elaboração da lei como no momento da sua execução em concreto pela Administração Pública. Ele inspira o legislador e vincula a autoridade administrativa em toda a sua atuação (...) em primeiro lugar, as normas de direito público, embora protejam reflexamente o interesse individual, têm o objetivo primordial de atender ao interesse público, ao bem-estar coletivo (...). Em nome do primado do interesse público, inúmeras transformações ocorreram. Houveram uma ampliação das atividades assumidas pelo Estado para atender às necessidades coletivas, com a consequente ampliação do próprio conceito de serviço público. (...). Surgem, no plano constitucional, novos preceitos que revelam a interferência crescente do Estado na vida econômica e no direito de propriedade; assim são as normas que permitem a intervenção do Poder Público no funcionamento e na propriedade das empresas, as que condicionam o uso da propriedade ao bem-estar social (...). Tudo isso em nome dos



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



interesses públicos que incumbe ao Estado tutelar (Di Pietro, Maria Sylvia Zanella Direito administrativo / Maria Sylvia Zanella Di Pietro. – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020; grifos).

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

CONCLUSÃO:

Em conclusão, considerando a fundamentação exarada, a Comissão de Administração Pública manifesta-se **FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO** do Projeto de Lei 1319/2022, podendo prosseguir em tramitação nos termos da lei.

IGOR PRADO

TAVARES:0954285
3602

Assinado de forma digital por
IGOR PRADO
TAVARES:09542853602
Dados: 2022.05.10 17:26:21
-03'00'

Igor Tavares
Relator

MIGUEL SIMIAO
PEREIRA
JUNIOR:0796925
6660

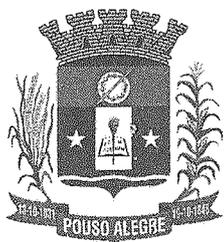
Assinado de forma
digital por MIGUEL
SIMIAO PEREIRA
JUNIOR:07969256660
Dados: 2022.05.10
17:41:28 -03'00'

Vereador Miguel Junior Tomatinho
Presidente

OLIVEIRA ALTAIR
AMARAL:495645
79600

Digitally signed by
OLIVEIRA ALTAIR
AMARAL:49564579600
Date: 2022.05.10
17:29:50 -03'00'

Vereador Oliveira Altair
Secretário



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Pouso Alegre, 10 de Maio de 2022

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

RELATÓRIO:

A Comissão de Administração Pública da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame do **PROJETO DE LEI Nº 1319, DE 06 DE MAIO DE 2022**, 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*”, emite o respectivo parecer e voto, nos termos regimentais.

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA:

Prima facie, garantindo o devido processo legislativo, o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, e o artigo 67 e seguintes do Regimento Interno Câmara Municipal de Pouso Alegre, atribuem às Comissões Permanentes, o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas, competindo a Comissão de Administração Pública (art. 70, RICMPA), o dever de examinar as proposições referentes as matérias desta natureza, vale dizer:

A expressão “Administração Pública” pode ser empregada em diferentes sentidos:

1º – Administração Pública em sentido subjetivo, orgânico ou formal é o conjunto de agentes, órgãos e entidades públicas que exercem a função Administrativa.

2º – Administração Pública em sentido objetivo, material ou funcional, mais adequadamente denominada “administração pública” (com iniciais minúsculas), é a atividade estatal consistente em defender concretamente o interesse público. No que diz respeito ao aspecto material da administração pública, isto é, utilizada a expressão para designar uma atividade estatal, pode-se distinguir a administração pública lato sensu, compreendendo tanto a função administrativa quanto a função



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



política (ou de governo). Já administração pública stricto sensu abrange exclusivamente o desempenho da função administrativa (MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2012).

Neste sentido, a Comissão de Administração Pública analisou o Projeto de Lei nº1319/2022, 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, constatando a inserção dos art. 5º, VI, §§ 6º, 7º, 8º, 9º; art. 7º, §§6º e 7º; art. 49-A e §§, art. 49 B e parágrafo único, bem como revogação dos incisos I, II e IV do art. 99 da Lei 6544/2021.*

Com efeito, a Constituição da República Federativa do Brasil inaugura a nova ordem jurídica em solo nacional, lastreando a formação do Estado Democrático de Direito. Trata-se do *Estado atuante sob o império do Direito com a missão de concretizar direitos e garantias na comunidade nacional, vale dizer, a legitimidade e efeito normativo do Direito não decorrem de estruturas legislativas estéreis, mas são revelados no devido processo legislativo, que respalda recinto isonômico e pertinente para o debate dialógico entre cidadãos despojados da "presunçosa autocracia (tirania) de "eus" solipsistas, inatos e pressupostamente contextualizados em seus absolutos e estratégicos saberes deontológicos".* (LEAL, Rosemiro Pereira, *"Direitos Fundamentais do Processo na Desnaturalização dos Direitos Humanos."* In O Brasil que queremos. Reflexões sobre o Estado Democrático de Direito, Marcelo Galuppo (org.), Editora PUC-Minas, 2006, ps. 665-675).

A seu turno, o Estado Democrático de Direito tem como elemento nuclear, ponto de partida e destino de todas ações, a dignidade da pessoa humana, categoria axiológica aberta, heterogênea e plural que não se restringe à matriz kantiana, de modo a conformar apenas autonomia, autodeterminação e liberdade de cada pessoa, mas corresponde a um *"feixe de deveres e direitos"* que demanda o *"reconhecimento e proteção pela ordem jurídica"*, a *"consideração e respeito por parte do Estado e da comunidade"* (PIOVESAN, Flávia. *Direitos humanos e o direito constitucional internacional*. 5ª edição, revista ampliada e atualizada. São Paulo: Max Limonad, 2002; grifos).

Nesta quadra, restou apontado na Justificativa do Projeto:



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



A Comissão de Administração Pública verificou, também, na Justificativa:

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, como intuito de **facilitar a regularização de áreas em condomínio pro-diviso**, 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 edifícios**. 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



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



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. (...).

Resta indubitável o cumprimento do princípio da legalidade, conforme art. 37 da CRFB e art. 13 da Constituição de Minas Gerais, *verbis*:

Art. 13. A atividade de administração pública dos Poderes do Estado e a de entidade descentralizada se sujeitarão aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e razoabilidade.

De fato, o projeto legislativo objetiva a criação de normativo visando nortear a Administração Pública na análise e aprovação dos pedidos de estremação no contexto municipal. Como ensina Maria Sylvia Z. Di Pietro:

Segundo o princípio da legalidade, a Administração Pública só pode fazer o que a lei permite. No âmbito das relações entre particulares, o princípio aplicável é o da **autonomia da vontade**, que lhes permite fazer tudo o que a lei não proíbe. Essa é a ideia expressa de forma lapidar por Hely Lopes Meirelles (2003:86) e corresponde ao que já vinha explícito no artigo 4º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789: "a liberdade consiste em fazer tudo aquilo que não prejudica a outrem; assim,



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



o exercício dos direitos naturais de cada homem não tem outros limites que os que asseguram aos membros da sociedade o gozo desses mesmos direitos. Esses limites somente podem ser estabelecidos em lei". No direito positivo brasileiro, esse postulado, além de referido no artigo 37, está contido no artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal que, repetindo preceito de Constituições anteriores, estabelece que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei". Em decorrência disso, a Administração Pública não pode, por simples ato administrativo, conceder direitos de qualquer espécie, criar obrigações ou impor vedações aos administrados; para tanto, ela depende de lei (*Direito administrativo* – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020).

Hely Lopes Meirelles complementa:

A Lei n. 9.784/99, prevê, assim como a Constituição da República, o princípio da legalidade como de obrigatória observância pelo administrador público, de forma que a atuação deste não depende de qualquer vontade pessoal, estando vinculado a lei administrativa que, normalmente, trata de matéria de ordem pública cujos preceitos não poderão ser descumpridos, ou seja, a natureza da função pública determina que os gestores devam cumprir os deveres e exercitar os poderes que a lei impõe (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2012

Por derradeiro, patente o interesse público da medida, porquanto objetivam a dinamização da economia, a geração de emprego e renda para os munícipes, tornando-se oportuna a lição de Alexandre Mazza *apud* José Santos Carvalho Filho:

Em defesa da concepção clássica de supremacia do interesse público, José dos Santos Carvalho Filho faz "a crítica da crítica" ao considerar a nova corrente como "pretensamente modernista", e que, na verdade, não seria possível negar a existência do princípio em nosso sistema porque:

- a) trata-se de corolário do regime democrático, calcado na preponderância das maiorias;
- b) se é evidente que em determinados casos o sistema jurídico assegura aos particulares garantias contra o Estado em certos



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



tipos de relação jurídica, é mais evidente ainda que, como regra, deva respeitar-se o interesse coletivo em confronto com o interesse particular;

c) a existência de direitos fundamentais não exclui a densidade do princípio da supremacia do interesse público;

d) a “desconstrução” do princípio espelha uma visão distorcida e coloca em risco a própria democracia;

e) a supremacia do interesse público suscita, não uma desconstrução, uma “reconstrução” por meio da necessária adaptação dos interesses individuais à dinâmica social.

E conclui José dos Santos Carvalho Filho observando que a existência

do princípio é inevitável em qualquer grupo de pessoas, impondo-se que o interesse do grupo tenha primazia sobre o interesse dos indivíduos que o integram. Nas palavras do autor: “Elidir o princípio se revela inviável, eis que se cuida de axioma inarredável em todo tipo de relação entre corporação e indivíduo. A solução, destarte, está em ajustá-lo para que os interesses se harmonizem e os confrontos sejam evitados ou superados”).

Maria Sylvia Z. di Pietro arremata:

Esse princípio está presente tanto no momento da elaboração da lei como no momento da sua execução em concreto pela Administração Pública. Ele inspira o legislador e vincula a autoridade administrativa em toda a sua atuação (...) em primeiro lugar, as normas de direito público, embora protejam reflexamente o interesse individual, têm o objetivo primordial de atender ao interesse público, ao bem-estar coletivo (...). Em nome do primado do interesse público, inúmeras transformações ocorreram. Houveram uma ampliação das atividades assumidas pelo Estado para atender às necessidades coletivas, com a consequente ampliação do próprio conceito de serviço público. (...). Surgem, no plano constitucional, novos preceitos que revelam a interferência crescente do Estado na vida econômica e no direito de propriedade; assim são as normas que permitem a intervenção do Poder Público no funcionamento e na propriedade das empresas, as que condicionam o uso da propriedade ao bem-estar social (...). Tudo isso em nome dos



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



interesses públicos que incumbe ao Estado tutelar (Di Pietro, Maria Sylvia Zanella Direito administrativo / Maria Sylvia Zanella Di Pietro. – 33. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020; grifos).

Diante do exposto, segue a conclusão deste parecer cujos termos estão devidamente apresentados.

CONCLUSÃO:

Em conclusão, considerando a fundamentação exarada, a Comissão de Administração Pública manifesta-se **FAVORÁVEL À TRAMITAÇÃO** do Projeto de Lei 1319/2022, podendo prosseguir em tramitação nos termos da lei.

IGOR PRADO
TAVARES:09542853602
3602

Assinado de forma digital por
IGOR PRADO
TAVARES:09542853602
Dados: 2022.05.10 17:26:21
-03'00'

Igor Tavares
Relator

MIGUEL SIMIAO
PEREIRA
JUNIOR:0796925
6660

Assinado de forma
digital por MIGUEL
SIMIAO PEREIRA
JUNIOR:07969256660
Dados: 2022.05.10
17:41:28 -03'00'

Vereador Miguel Junior Tomatinho
Presidente

OLIVEIRA ALTAIR
AMARAL:495645
79600

Digitally signed by
OLIVEIRA ALTAIR
AMARAL:49564579600
Date: 2022.05.10
17:29:50 -03'00'

Vereador Oliveira Altair
Secretário