

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Pouso Alegre-MG

Pouso Alegre, 15 de dezembro de 2023.

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 1.491/2023**, de autoria do **Chefe do Executivo** que **“AUTORIZA A DESAFETAÇÃO, DESCACTERIZAÇÃO, AFETAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DE ÁREAS VERDES, ÁREA INSTITUCIONAL E SISTEMA VIÁRIO PARA FINALIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E II, PROPRIEDADE DE SETPAR 62 URBANIZADORA LTDA E STONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

O Projeto de Lei em análise, nos termos do **artigo primeiro (1º)**, esta Lei dispõe sobre autorização para desafetação, descaracterização de áreas públicas e de afetações e caracterização de áreas, para a finalidade de regularização do Loteamento Setvillage Las Palmas, aprovado em duas etapas, sendo a Fase I aprovada pelo Decreto Municipal nº 4.010 de 08 de março de 2013, registrado na Matrícula 83.367, propriedade de STONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita na junta comercial com o CNPJ sob o nº 15.238.909/0001-50; e a Fase II aprovada pelo Decreto Municipal nº 4.348, de 20 de março de 2015 registrada na Matrícula 93.830, propriedade de STONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. inscrita na Junta Comercial com o CNPJ sob o nº 15.238.909/0001-50 e SETPAR 62 URBANIZADORA LTDA., inscrita na Junta Comercial com o CNPJ sob o nº 15.309.905/0001-15.

O *artigo segundo (2º)* dispõe que ficam as áreas DESAFETADAS e DESCARACTERIZADAS de sua primitiva condição, permanecendo como propriedade do MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, em ato contínuo AFETADAS e CARACTERIZADAS com a finalidade de adequações no Projeto do As Built do Loteamento Setvillage Las Palmas I e II, ficando autorizada a adoção de medidas necessárias, junto às matrículas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, que atingirão os seguintes espaços públicos: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo terceiro (3º)* determina que ficam as áreas DESAFETADASE DESCARACTERIZADAS de sua primitiva condição, passando a integrar a área do patrimônio privado do Loteamento Setvillage Las Palmas, com a finalidade de adequações no Projeto do As Built do Loteamento Setvillage Las Palmas I e II, ficando autorizada a adoção de medidas necessárias, junto às matrículas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, as seguintes áreas relacionadas a seguir, que atingirá os seguintes espaços públicos: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo quarto (4º)* que ficam as áreas AFETADAS E CARACTERIZADAS de uso comum do povo, passando a integrar ao patrimônio público do Município de Pouso Alegre, com a finalidade de adequações no Projeto do As Built do Loteamento Setvilage Las Palmas I e II, ficando autorizada a adoção de medidas necessárias, junto às matrículas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, que atingirão os seguintes imóveis: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo quinto (5º)* que fica AFETADA e CARACTERIZADA como SISTEMA AVIÁRIO: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo sexto (6º)* que ficam as áreas AFETADA e CARACTERIZADA de uso comum do povo: (Vide descrição do Projeto de Lei)



O *artigo sétimo (7º)* que ficam as áreas AFETADA e CARACTERIZADA de uso comum do povo: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo oitavo (8º)* dispõe que fica autorizada constituição de direito real da SERVIDÃO DE PASSAGEM a título gratuito e perpétuo em favor e exclusivo ao LOTE 1 COPASA DA “QUADRA P” do Setvillage Las Palmas Fase I, objeto da matrícula 86.829 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre — MG, o qual passará a inexistir caso haja mudança de localização dos equipamentos públicos da concessionária, correspondente a uma faixa com 6.0m de largura; ficando autorizada a adoção de medidas necessárias, junto à matrícula do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, que atingirão os seguintes imóveis: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo nono (9º)* que ficam as áreas AFETADAS E CARACTERIZADAS de uso comum do povo, passando a integrar ao patrimônio público do Município de Pouso Alegre na forma de DOAÇÃO as áreas remanescentes de vegetação nativa no entorno do empreendimento, referente as Áreas de Preservação Permanente (APP), mantendo protegidas, monitoradas, ampliando o patrimônio natural público, valorização da paisagem e continuidade das áreas públicas do Loteamento Setvillage Las Palmas, totalizando a área de 34.100,07m² (trinta e quatro mil, cem metros quadrados, sete centímetros quadrados), ficando autorizada a adoção de medidas necessárias, junto à matrícula do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, que atingirão os seguintes imóveis: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo décimo (10)* que ficam as áreas AFETADAS E CARACTERIZADAS de uso comum do povo, passando a integrar ao patrimônio público do Município de Pouso Alegre na forma de DOAÇÃO as FAIXAS DE SERVIDÃO CEMIG, totalizando a área de 23.343,20m² (vinte e três mil, trezentos e quarenta e três metros quadrados, vinte centímetros quadrados) em função da existência de campos elétricos e magnéticos que podem causar riscos à segurança das pessoas e proteger áreas vazias dentro do perímetro urbano com histórico de vandalismo, com o intuito de garantir a segurança das instalações da linha de transmissão e das pessoas que trafegam pelos arredores, ficando autorizada a adoção de medidas necessárias, junto à matrícula do Cartório de Registro de Imóveis da

Comarca de Pouso Alegre, que atingirão os seguintes imóveis: (Vide descrição do Projeto de Lei)

O *artigo décimo primeiro (11)* que fica autorizado o fechamento do Loteamento Setvillage Las Palmas Fase I e II, situado no perímetro urbano de Pouso Alegre, com o acesso livre aos bens públicos municipais, sendo constituído na modalidade de loteamento com acesso controlado.

O *artigo décimo segundo (12)* que fica autorizada a concessão de direito real de uso, permitido o uso dos bens públicos municipais com uso exclusivo que compõem o sistema viário, apenas para a finalidade que se destina, passando a ser mantidos e conservados pela referida ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO DENOMINADO SETVILLAGE LAS PALMAS FASE I E II, registrada no CNPJ nº 19.842.823/0001-23.

O *artigo décimo terceiro (13)* que os memoriais descritivos na forma de tabela, croquis, matrículas e laudos de avaliações ficam fazendo partes integrantes da presente Lei, independentemente de transcrição.

O *artigo décimo quarto (14)* que as despesas de escritura decorrentes da presente Lei correrão por conta da Stone Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O *artigo décimo quinto (15)* 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 conforme 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.

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.

JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI

O Projeto de Lei que ora envio à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, tem por objeto a regularização do empreendimento Setvillage Las Palmas Fase | e Fase II, propriedade da empresa incorporadora STONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. inscrita na junta comercial com o CNPJ sob o nº 15.238.909/0001-50, e da SETPAR 62 URBANIZADORA LTDA., inscrita na junta comercial com o CNPJ sob o nº 15.309.905/0001-15.

O Loteamento Setvillage Las Palmas Fase | foi aprovado pelo Decreto Municipal nº 4.010 de 08 de março de 2013, prevendo a construção de 263 (duzentos e sessenta e três) lotes, 2 (duas) Áreas Verdes Particulares distribuídos em 15 (quinze) quadras, mais as devidas áreas públicas registradas na matrícula 83.367 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG.

Em 20 de março de 2015, foi aprovado o Loteamento Setvillage Las Palmas Fase II através do Decreto Municipal 4.348/15 de 20 de março de 2015, prevendo a construção de 153 (cento e cinquenta e três) lotes, distribuído em 12 quadras, mais as devidas áreas públicas registradas na matrícula 93.830 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG.

O Loteamento Setvillage Las Palmas Fase I e II tiveram suas obras de infraestrutura concluídas, possuindo o termo de aceite do sistema de abastecimento de água potável e da rede de esgoto sanitário pela COPASA e o termo de aceite do abastecimento de energia pela CEMIG, ambos em 2017.

O acesso executado parcialmente dentro dos limites do empreendimento e pavimentado defronte a Área Verde 1, objeto da matrícula nº 86.831 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG não atendia as exigências mínimas permitidas para segurança da população, normas da faixa de servidão da CEMIG e normas critérios de interferência com faixa de distribuição e transmissão CEMIG — 30.000-pe/Is-5621b, o que resultou na relocação e alteração do projeto geométrico do Sistema Viário aprovado e continuidade na interligação da Rua 14 do Setvillage Las Palmas à Rua Nossa Senhora das Graças no Bairro Santa Efigênia, sob a Rede de Alta Tensão.

Neste sentido, atendendo à normas da CEMIG, houve necessidade de readequação do projeto referente à rua, que dá acesso à área institucional dos loteamentos.

Além do mais, como os loteamentos foram aprovados em 02 (duas) fases, algumas ruas da Fase I acabavam em “cul de sac”, quando da execução da fase II houve a interligação/continuidade das vias, havendo necessidade de regularização.

O empreendimento já encontram-se com as obras do projeto de sinalização viária no entorno do Setvillage Las Palmas concluídas, pelo caráter de mitigação dos impactos negativos gerados na operação do empreendimento acessado pela portaria 02, através da Rodovia BR-459 x Bairro Belo Horizonte x Bairro Santa Efigênia, em sua maioria utilizam a Rua Ana Godói dos Santos, Avenida Altodoro da Costa Rios, Rua Aparecida Teresinha Garcia, Rua João Mendonça e Rua Nossa Senhora das Graças em Pouso Alegre, conforme

projeto e quantitativos aprovados anteriormente pela Secretaria de Transito e Transporte de Pouso Alegre (Parecer SMTT 38/2023) dentro do prazo estimado no termo de compromisso de 27 de março de 2.023 e vistoriada conforme Ofício SMTT nº 277/2023/ENG de 10 de julho de 2023.

Na aprovação do Setvillage Las Palmas Fase |, não foram mencionados os cursos d'água existentes no empreendimento e em seu entorno, sendo que, em 2021 foi providenciado o levantamento da nascente e recursos hídricos nas proximidades do Setvillage Las Palmas, localizados na área confrontante bairro Belo Horizonte, resultando no apontamento da respectiva área de Preservação Permanente (APP) com raio de 50,00m metros ao redor da surgência hídrica, ocasionando a sobreposição de uma área com 1.070,24m² (um mil, setenta metros quadrados, vinte e quatro centímetros quadrados) na Área Institucional 1, objeto da matrícula nº 86.830 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG e parcialmente na Rua Francisco Bernardes Costa — Rua 1, objeto da matrícula nº 120.709 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG.

Devido à indisponibilidade de áreas nas adjacências do entorno do empreendimento Setvillage Las Palmas com localização e acesso externo ao perímetro fechado, serão afetados e caracterizadas de uso comum do povo, passando integrar ao patrimônio público do município na forma de doação em pagamento com a finalidade de compensação ambiental a área com 1.376,00m² (um mil, trezentos e setenta e seis metros quadrados) correspondente a 0,8% da área loteada do Setvillage Las Palmas — Fase |, necessário para fechamento do quadro de áreas e divididos em 4 (quatro) lotes localizados no Loteamento Pitangueiras, compatível à legislação vigente, aprovada previamente pelos departamentos de Plano Diretor, Meio Ambiente, Apoio Administrativo, Gabinete do Secretário de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, Geoprocessamento e Patrimônio.

São eles: Lote 19 da “Quadra A” com área de 311.00m² (trezentos e onze metros quadrados) matrícula 71.547 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG; Lote 20 da “Quadra A' com área de 307.00m² (trezentos e sete metros quadrados), objeto da matrícula 71.548 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG; Lote 9 da “Quadra F” com área de 370.00 (trezentos e setenta metros

quadrados), objeto da matrícula 71.655 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG; Lote 15 da “Quadra F” com área de 388,00m² (trezentos e oitenta e oito metros quadrados), objeto da matrícula 71.661 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG.

Verifica-se, assim, trata-se de loteamento já executado, contudo, em desacordo com os projetos aprovados havendo necessidade, neste momento, de realizar as devidas regularizações.

Neste contexto, é importante salientar que, o empreendimento já possui inúmeras casas construídas e centenas de moradores, sendo que as obras internas de infraestrutura estão totalmente concluídas.

O quadro de áreas do empreendimento ora apresentado para aprovação (as built) respeita todas as áreas obrigatórias mínimas exigidas na legislação vigente e todas as alterações apontadas não acarretaram nenhum prejuízo aos terceiros confrontantes, ao município e aos atuais proprietários.

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

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.

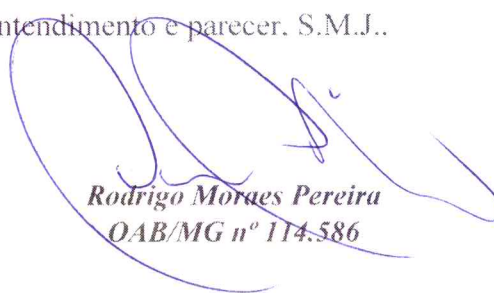
CONCLUSÃO

Por tais razões, exara-se **parecer favorável** ao regular processo de tramitação do **Projeto de Lei 1.491/2023**, 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