



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

Assessoria Jurídica Legislativa Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista/MG

Parecer Jurídico: Projeto de Lei: 005/2025

Data: 15 de Janeiro de 2025

Ementa: “*DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO ‘BELA VISTA BUSINESS PARK’ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS*”.

1 – RELATÓRIO

Foi encaminhado à Procuradoria Jurídica desta Casa de Leis, para emissão de parecer, o Projeto de Lei nº 005, de 15 de janeiro de 2025 de autoria do Executivo Municipal.

O Chefe do Executivo justifica que, a primordial intenção do projeto de lei é criar em São Sebastião da Bela Vista – MG um processo dinâmico e acelerado de crescimento, adotando medidas que atendam aos requisitos legais e possibilitem melhores condições de investimento.

É o sucinto relatório da justificativa apresentada pelo chefe do executivo. Passo a análise jurídica.

2 – ANÁLISE JURÍDICA SOB O PRISMA REGIMENTAL, LEGAL E CONSTITUCIONAL:

Em relação ao disposto no Projeto de Lei em análise, a Assessoria Jurídica esclarece o seguinte:

Inicialmente, urge destacar que o presente parecer analisa as questões técnicas e legais, cabendo ao Egrégio Plenário a análise do mérito.

Do texto do projeto de lei, extrai-se que a intenção do chefe do Poder Executivo de promover a regularização e legalização do Loteamento Bela Vista Business Park neste município.

São sujeitos ativos para requerer a regularização: o parcelador, o adquirente, as associações legalmente constituídas e até mesmo o próprio chefe do Poder Executivo, ex officio.

Encontra-se respaldo jurídico no que tange à competência do Executivo em aprovar projetos que criam e regulamentam Loteamentos dentro do município. Isso também por se tratar de assunto de interesse peculiar/particular à população, conforme reza a Lei Orgânica Municipal, senão, vejamos:

Art. 70º - Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

XXII – aprovar projetos de edificação e planos de loteamento, arruamento e zoneamento urbano ou para fins urbanos;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

versa:

Há ainda amparo jurídico no Artigo 10º da Lei Orgânica Municipal, que

Art. 10º - Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu **peculiar interesse** ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

XIV – estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território observada a Lei Federal;

Portanto, resta demonstrado que a competência é pertinente, bem como a iniciativa, que estão em conformidade com a Legislação.

Ainda há de se mencionar que o presente projeto deve obedecer a **Lei Federal nº 6766/79** (com as devidas alterações feitas pela **Lei nº 9785/99**) que regula inteiramente a matéria relativa a **loteamento urbano**, bem como a Lei Federal **13.465/2017** sobre a regularização fundiária rural e urbana e a legislação municipal que traça as diretrizes para a aprovação do parcelamento do solo pela municipalidade.

Ademais, cabe também esclarecer que para a regularização dos loteamentos, faz-se necessário o atendimento do art. 4º da Lei Federal, que traz alguns requisitos mínimos a serem observados:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes”.

Em relação ao espaço destinado ao Loteamento é objeto da matrícula 24382 do Cartório Registro Imóveis da Comarca Santa Rita do Sapucaí MG.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

No que tange aos melhoramentos necessários e infraestrutura do loteamento, será de competência do proprietário do empreendimento, conforme artigos do referido projeto.

Ainda convém ressaltar que o projeto em comento é instruído, em anexo, pelos documentos o Memorial Descritivo do Loteamento, o Projeto do Loteamento, o Memorial Descritivo/Justificativo, a Descrição de Quadras e Lotes/Planilha de Endereços retificados.

Assim, **sob o aspecto legislativo formal, ora em análise, a proposição em exames se afigura revestida da condição legal no que concerne à tramitação do projeto**, que deverá ser submetido às Comissões Permanentes da Casa.

Por fim, apontamos que este parecer é consultivo, ou seja, tem caráter técnico-opinativo e não vincula os vereadores à sua motivação e conclusões.

No que tange ao mérito, cabe tão somente aos vereadores no uso da função legislativa, verificar a viabilidade ou não da aprovação desta proposição, **em especial sobre a existência de interesse público.**

3 – CONCLUSÃO

Pelo exposto, opino pela **LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE**, cabendo ao Colendo Plenário, nos prazos regimentais, a análise do interesse público neste presente projeto. É o parecer, salvo melhor e soberano juízo do Plenário desta Casa Legislativa.

São Sebastião da Bela Vista – MG, 30 de janeiro de 2025.

WAGNER LUCAS TEODORO DA SILVA
OAB/MG 154.515
Assessor Jurídico