



PROJETO DE LEI N° 009 DE 28 DE MARÇO DE 2024.

## RECEBEMOS EM

05/04/24

09:04h

**Câmara Municipal**  
**São Sebastião da Bela Vista**

"Autoriza o Executivo Municipal a Promover Regularização das Doações de Lotes do Conjunto Habitacional Vitoca III, de sua propriedade as famílias de baixa renda do Município de São Sebastião da Bela Vista - MG e dá outras providências".

**APROVADO**

**EM DISCUSSÃO-ÚNICA**

EM 16/04/24

PRESIDENTE

A Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista, Estado de Minas Gerais, por intermédio de seus representantes eleitos, aprova e o Prefeito Municipal, Ronaldo Laurindo Bueno, com fundamento inciso III, artigo 70 da Lei Orgânica Municipal, sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

Art. 1.º - Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização das doações de lotes de sua propriedade no imóvel composto de um terreno situado no perímetro urbano, medindo área desapropriada 45.116,00 m<sup>2</sup> o imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registros de imóveis da Comarca de Santa Rita do Sapucaí, conforme matrícula n° 24337, denominado Loteamento Vitoca III, nos termos da Lei Municipal N° 1.499 de 07 de dezembro de 2022, no setor habitacional para famílias de baixa renda, já selecionadas, conforme listagem em anexo, observados os termos desta lei.

Art. 2º - As despesas notariais e de registros com as doações dos imóveis baseadas nesta lei, serão suportadas pelo donatário.

Art. 3º - As famílias beneficiárias dos lotes foram selecionadas de acordo com os critérios previstos na Lei Municipal n° 1.241 de 06 de setembro de 2017.

Art. 4º - O terreno doado, a cada Família, tem como finalidade a construção de moradia.

Art. 5º - O donatário ou seus sucessores não poderão, sem prévia autorização do Executivo Municipal, alienar, alugar, ceder ou emprestar o imóvel, objeto da doação, no prazo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA**

ESTADO DE MINAS GERAIS

ADMINISTRAÇÃO 2021/2024

CNPJ: 17.935.370/0001-13



de 10 (dez) anos, a contar da data da escritura, sob pena de reversão do bem doado, inclusive benfeitorias, ao patrimônio público municipal.

Parágrafo Único - No caso de reversão, não caberá qualquer indenização ao donatário.

Art. 6º - Nos casos em que o Mutuário e sua Família tiverem que se ausentar do imóvel durante o período acima mencionado, por motivo de trabalho em outro Município, deverá o titular, imediatamente, solicitar a autorização ao órgão da Prefeitura Municipal encarregado pelo Setor Habitacional que analisará cada caso.

Art. 7º - Os beneficiados receberão do Município de São Sebastião da Bela Vista, instrumento de doação do Imóvel, onde constarão todas as obrigações a serem cumpridas pelos mesmos, baseada na presente Lei cujo termo será assinado pelo Titular e Cônjuge, pelo Prefeito Municipal, pela Secretária de Assistência Social e pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 8º - A partir da emissão da Autorização Provisória pelo setor responsável, o donatário tem o prazo máximo de 12 (doze) meses para o início da edificação, contados a partir da publicação da presente Lei e deverá concluir a obra, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, sob pena de reversão do bem doado, inclusive as benfeitorias, ao Patrimônio Público Municipal.

§ 1º - No caso de reversão, não caberá qualquer indenização ao donatário.

§ 2º - A edificação consiste na construção do módulo básico representado por uma casa em alvenaria de, no mínimo, 32,00 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) condições de habitabilidade, conforme croqui elaborado pela Setor Competente.

§ 3º - Após o Término da Edificação o Beneficiário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registro do imóvel, prorrogável por igual período, mediante parecer favorável emitido pelos técnicos do setor, sob pena de o poder público fazê-lo cobrando-se o serviço do respectivo beneficiário.

§ 4º - Após essa data, não cumpridas as determinações estabelecidas nesta lei, será realizada reintegração de posse do imóvel para a municipalidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA**

ESTADO DE MINAS GERAIS

ADMINISTRAÇÃO 2021/2024

CNPJ: 17.935.370/0001-13



Art. 9º - A Prefeitura não se responsabiliza pela manutenção e conservação do imóvel e se tiver que se ausentar e tiver efetuado reformas ou aumento no imóvel, não terá direito à indenização e nem da retirada das modificações, pois causaria danos ao imóvel.

Art. 10 - O pagamento de taxas, como IPTU, luz, água e outros são de responsabilidade dos beneficiários e devem ser quitados em dia.

Art. 11 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Art. 12 - Revogam-se disposições em contrário.

São Sebastião da Bela Vista (MG), 28 de março de 2024.

Ronaldo Laurindo Bueno  
Prefeito Municipal



**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 009 DE 28 DE MARÇO DE  
2024.**

Senhor Presidente e Ilustres Vereadores,

O presente Projeto de Lei que "Autoriza o Executivo Municipal a Promover Regularização das Doações de Lotes do Conjunto Habitacional Vitoca III, de sua propriedade as famílias de baixa renda do Município de São Sebastião da Bela Vista - MG e dá outras providências".

O Projeto de Lei que ora encaminhado à apreciação desse Egrégio Parlamento, busca a necessária autorização legislativa para promover a Regularização das doações dos lotes de sua propriedade, localizado no referido Loteamento Popular Vitoca III, as famílias carentes já devidamente selecionadas, de acordo com os critérios previstos na Lei Municipal nº 1.241 de 06 de setembro de 2017.

Como é de conhecimento dos Nobres Edis, o referido Loteamento foi doado em 2020, no entanto ainda não havia concluído toda documentação cartorária para realizar a doação efetiva com a entrega de escritura e registro.

Essa administração ciente que morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente, de modo que, além de um direito social, pode-se afirmar que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde.

O presente projeto possui enorme interesse social, pois o mesmo caracteriza-se pela ocupação habitacional informal e de baixa renda.

Portanto a regularização documental das doações por meio do projeto específico, visa combater tal situação de irregularidade, o presente projeto pretende efetivar o direito constitucionalmente consagrado de moradia à população de baixa renda, por meio da assistência técnica pública e gratuita para a regularização fundiária das áreas irregularmente ocupadas.

O caráter do projeto é de cunho social e trata da preservação dos direitos e da dignidade do ser humano, garantias estas de ordem constitucional.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA**

ESTADO DE MINAS GERAIS

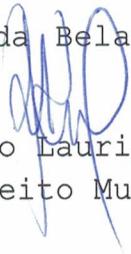
ADMINISTRAÇÃO 2021/2024

CNPJ: 17.935.370/0001-13



Desta forma, espero que o projeto seja recebido, analisado, discutido, votado, e, ao final, aprovado por esta Egrégia Casa Legislativa, com a urgência que se faz necessária.

Sebastião da Bela Vista (MG), 28 de março de 2024.

  
Ronaldo Laurindo Bueno  
Prefeito Municipal



# 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: 009/2024

Data: 28 de Março de 2024

**Ementa: “AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A PROMOVER REGULARIZAÇÃO DAS DOAÇÕES DE LOTES DO CONJUNTO HABITACIONAL VITOCA III, DE SUA PROPRIEDADE AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA – MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

#### 1 – RELATÓRIO

Foi encaminhado à Procuradoria Jurídica desta Casa de Leis, para emissão de parecer, o Projeto de Lei nº 009, de 28 de março de 2024 de autoria do Executivo Municipal.

O Chefe do Executivo justifica que busca a necessária autorização legislativa para promover a Regularização das doações dos lotes de sua propriedade, localizado no referido Loteamento Popular Vitoca III, as famílias carentes já devidamente selecionadas, de acordo com os critérios previstos na Lei Municipal nº 1.241 de 06 de setembro de 2017.

Ainda há na justificativa do projeto que o referido Loteamento foi doado em 2020, no entanto ainda não havia concluído toda documentação cartorária para realizar a doação efetiva com a entrega de escritura e registro. Destarte, o presente projeto busca a regularização documental das doações, a fim de combater qualquer irregularidade.

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 urbana de imóveis no Loteamento Vitoca III neste município.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

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;**

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

**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 125m<sup>2</sup> (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



## CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA

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 24337 do Cartório Registro Imóveis da Comarca Santa Rita do Sapucaí MG.

No que tange às despesas notariais e de registros com as doações dos imóveis baseadas neste projeto, estas serão suportadas pelo donatário, conforme artigo 2º do presente projeto de lei.

Pontua-se no artigo 8º, § 3º que se verifique a menção “após o término da edificação, o beneficiário terá o prazo de 180 dias para **registro do imóvel**”, pois é incongruente, uma vez que o projeto objetiva o registro já na efetivação da doação.

Ademais, **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, sanada a questão apontada, opino pela **LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE**, cabendo ao Colendo Plenário 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, 15 de abril de 2024.

WAGNER LUCAS TEODORO DA SILVA

OAB/MG 154.515

Assessor Jurídico



**Câmara Municipal de São Sebastião da Bela Vista**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**01.601.663/0001-24**

1

**COMISSÃO DE FINANÇAS, LEGISLAÇÃO E JUSTIÇA**

**PROJETO DE LEI N.º 009 DE 28 DE MARÇO DE 2024.**

**“AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A PROMOVER REGULARIZAÇÃO DAS DOAÇÕES DE LOTES DO CONJUNTO HABITACIONAL VITOCA III, DE SUA PROPRIEDADE AS FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA - MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**AUTORIA:** Prefeito Municipal de São Sebastião da Bela Vista - MG

Nomeio relator – *Ver. Vanderlan Paulino*

Sala das sessões, 15 de abril de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
**Ver. Gerson Arlindo de Souza**  
Presidente

**PARECER**

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Executivo Municipal requerendo autorização para regularizar as doações dos lotes do Loteamento Vitoca III neste município de São Sebastião Bela Vista.

Como é de conhecimento de todos os vereadores e dos cidadãos belavistenses, este espaço em que se pretende efetivar o loteamento possui Registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca na matrícula 24.337.

Este projeto já foi objeto de aprovação nesta Casa de Leis, e, retorna para regularização. Salientamos que no artigo 2º estipula-se que as despesas notariais e de registros com as doações dos imóveis baseadas neste projeto, estas serão suportadas pelo donatário. Também há menção no artigo 1º de que as famílias de baixa renda que serão beneficiadas com a doação já foram selecionadas.

Enfim, após análise do referido projeto esta Comissão de Justiça concluiu que possui **INTERESSE PÚBLICO**, possibilitando a devida regularização.

Considerando ser justa a proposição, emitimos parecer favorável, sendo nosso entendimento que o projeto poderá ser aprovado pelo Colendo Plenário.

É o parecer.

Sala das sessões, 15 de abril de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
**Ver. Vanderlan Paulino**  
Relator

De acordo:

  
\_\_\_\_\_  
**Ver. Gerson Arlindo de Souza**  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
**Ver. Antônio Aparecido de Godoi**  
Membro