



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo
Rua: Dias Adorno, 367 - 8º Andar, Santo Agostinho - Belo Horizonte/MG
CEP: 30.190-100 Telefone: (031) 3330-8460.
cepiuhu@m.mg.mp.br

Ofício nº 166/18/CEPJHU

Assunto: encaminhamento - Faz

Procedimento de Apoio à Atividade Fim nº MPMG 0024.18.011282-3

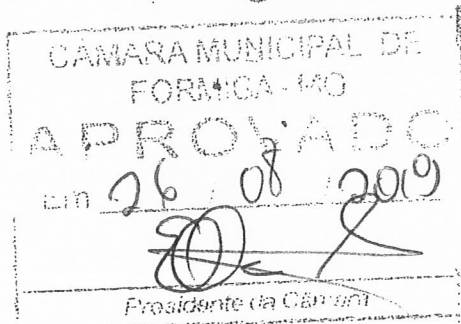
Belo Horizonte, 05 de setembro de 2018.

Senhor Promotor de Justiça:

Por determinação da Promotora de Justiça, Dra. Marta Alves Larcher, Coordenadora Estadual de Habitação e Urbanismo, venho, pelo presente, encaminhar a Vossa Excelência parecer técnico referente à Lei Complementar Municipal nº 185/2018 que dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento particular no Município de Formiga.

Sem mais para o momento, renovo protestos de estima e consideração.

José Augusto Pinto
Oficial do Ministério Público



12 09 2018

Exmo Sr.

Dr. Lucas Silva e Greco.

Promotor de Justiça.

Praça José Barbosa Júnior, nº 185 - Centro.

CEP: 35.570-000.

Formiga- Minas Gerais.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

PAAF MPMG 0024.18.011282-3

Solicitantes: 04ª Promotoria de Justiça de Formiga
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo

Ref.: Lei Municipal nº 185/2018

CÂMARA MUNICIPAL DE
FORMIGA - MG

Parecer Técnico

APROVADO

Em 06/08/2019

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de atendimento ao despacho de fls. 01, verso, que solicita análise da Lei Municipal LC 185/2018, relativamente a eventual contrariedade à Lei Federal 6766/79 e ao artigo 42-B da Lei Federal 10.257/2001.

2. LEI 185/2018

A Lei Complementar nº 185, de 04 de maio de 2018 (fls. 05/10), dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento particular no município de Formiga. A lei é composta por 46 artigos e estabelece, em síntese:

- Possibilidade de parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular mediante a implantação de condomínios rurais I (art. 1º);
- Aplicação dos regimes estabelecidos nas Leis Federais 4.591/64, 10.406/02 e 6766/79, para regular o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamentos (art. 2º);
- Necessidade de licenciamento ambiental para aprovação do projeto de parcelamento rural (art. 4º);
- Necessidade de aprovação do chacreamento pelo Poder Executivo Municipal (art. 5º);
- Distância mínima de 1.500 metros entre a linha limítrofe do perímetro urbano e a gleba rural, para autorização de parcelamento de solo rural para fins de chacreamento (art. 6º);

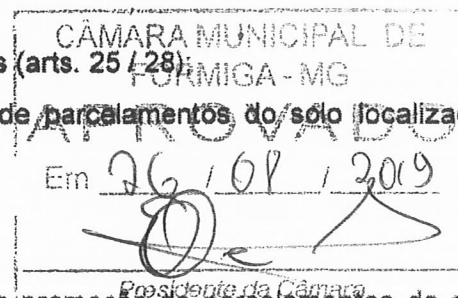


MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

- Classificação dos condomínios rurais como Zona Específica para Chacreamento – ZEC - após a aprovação do projeto de parcelamento do solo rural (art. 7º);
- Áreas onde não será permitido o parcelamento do solo rural (art. 8º);
- Requisitos para os condomínios rurais: área mínima de 2.000,00 m²; percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público de no mínimo 10% da gleba chacreada para “contrapartida ou indenização do município”; destinação de 5% da área total do condomínio rural para áreas verdes (arts. 9º / 10);
- Procedimentos para a elaboração do projeto de parcelamento pelo município (arts. 12 / 13);
- Especificação das diretrizes a serem definidas pelo município (art. 14);
- Especificação da documentação necessária para a aprovação do projeto de parcelamento (art. 16);
- Procedimentos para a aprovação dos projetos de chacreamento (arts. 17 / 18);
- Procedimento para a transformação da área correspondente ao chacreamento rural em *Zona Específica para Chacreamento Rural* (arts. 19 / 20);
- Procedimentos para obter a anuência do INCRA (art. 21);
- Procedimentos para a emissão de alvará de licença para execução de obras (arts. 22 / 23);
- Normas para a alienação das chácaras (arts. 25 / 28);
- Procedimentos para a regularização de parcelamentos do solo localizados em área rural (art. 39).

2. ANÁLISE TÉCNICA

A Lei 185/2018 estabelece normas para a promoção de parcelamentos do solo com fins urbanos em zona rural, uma vez que estabelece um valor mínimo para as chácaras inferior ao módulo rural (1.000,00 m²) e a necessidade de implantação de infraestrutura urbana nos parcelamentos a serem promovidos (arts. 6º e 9º / 16).





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
 Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

Trata-se de situação que contraria a Lei 6766/79, que rege o parcelamento de solo para fins urbanos, uma vez que o artigo 3º estabelece que "somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei".

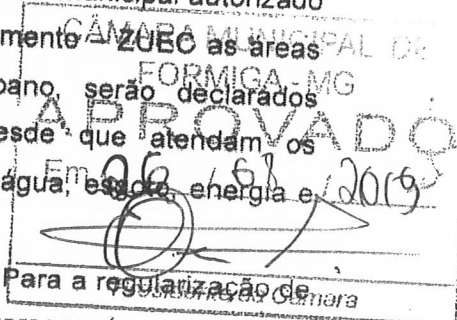
Nesse sentido, o condomínio de lotes previsto no parágrafo 7º do artigo 2º da referida lei deverá ser implantado apenas nas zonas especificadas no artigo 3º supramencionado.

O artigo 19 da lei em estudo estabelece que aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará um decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona Específica para Chacreamento Rural – com finalidade específica de implantação de chacreamento.

Tal procedimento está em desacordo com a legislação urbanística, uma vez que inverte a ordem necessária para a ordenação territorial. O procedimento correto é a prévia transformação da área em zona urbana, ou seja, a ampliação do perímetro urbano do município, desde que se trate de proposta de interesse público. Para tanto, é necessária a elaboração do projeto específico definido no artigo 42-B do Estatuto da Cidade e a apresentação da proposta para avaliação e discussão com a população. Uma vez atendidas tais exigências, o município pode grafar a área com o zoneamento conveniente e definir parâmetros de ocupação. O novo perímetro urbano e o zoneamento proposto devem ser estabelecidos através de lei municipal. Após esse procedimento, é possível a aprovação de projetos de condomínios de lotes, conforme previsto na Lei 6766/79, uma vez verificada a viabilidade do empreendimento e atendidas as exigências referentes ao licenciamento ambiental.

A Lei 185/2018 estabelece, ainda, que "mediante requerimento do interessado, com apresentação dos projetos, ou de ofício, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento **2018** as áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural ou urbano, **serão declarados** legalizados, por constituírem condomínios consolidados, desde que atendam os requisitos mínimos de infraestrutura para habitação, tais como água, esgoto, energia e sistema viário adequado, termos desta lei" (art. 39).

Essa situação também contraria a legislação urbanística. Para a regularização de parcelamentos urbanos em zona rural é necessário que haja interesse do município na





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

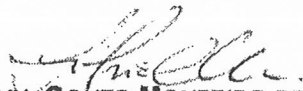
ampliação do perímetro urbano do município, para a inclusão da gleba parcelada. Nesse caso também é necessária lei de expansão urbana que atenda os requisitos do artigo 42-B do Estatuto da Cidade. Após esse procedimento, deverá ser definido o procedimento cabível para a regularização de cada parcelamento implantado de forma clandestina ou irregular.

Diante do exposto, conclui-se que a Lei 185/2018 se encontra em desacordo com a Lei 6766/79 e com o Estatuto da Cidade.

3. ENCERRAMENTO

Sendo o que por ora nos parece, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos.

Belo Horizonte, 30 de agosto de 2018.


SÍLVIA COUTO MONTEIRO DE MOURA
Analista do MPMG – MAMP 4383
Arquiteta e Urbanista - CAU MG 77865-6

