



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

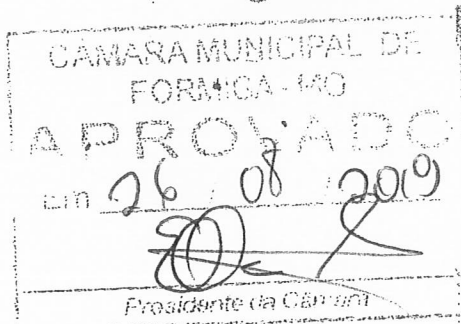
Belo Horizonte, 05 de setembro de 2018.

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.



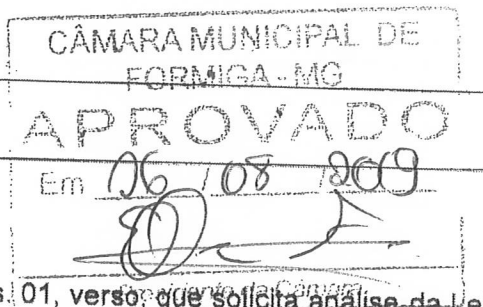
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

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

Parecer Técnico



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);

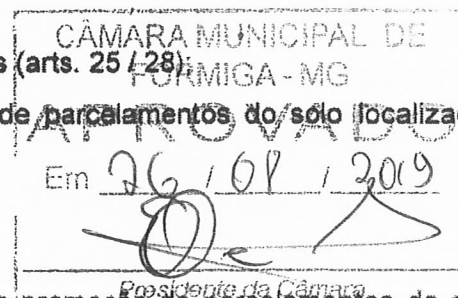


MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo

- 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".

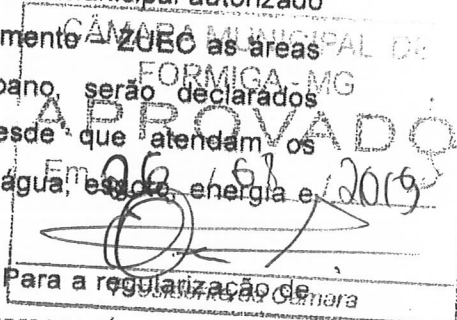
Nesse sentido, o condomínio de lotes previsto no parágrafo 7º do artigo 2º da referida lei deverá ser implantado apenas nas zonas especificadas no artigo 3º supramencionado.

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 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

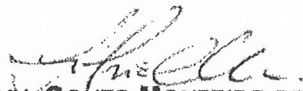
ampliação do perímetro urbano do município, para a inclusão da gleba parcelada. Nesse caso também é necessária lei de expansão urbana que atenda os requisitos do artigo 42-B do Estatuto da Cidade. Após esse procedimento, deverá ser definido o procedimento cabível para a regularização de cada parcelamento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

