



Direito
Imobiliário

PARECER JURÍDICO

Varginha, 25 de novembro de 2022.

Referente ao Projeto de Lei que “INSTITUI NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Trata-se de manifestação final da Ordem dos Advogados da subseção de Varginha/MG, a qual integra “Comissão Especial de Análise e Revisão das Legislações Derivadas do Novo Plano Diretor de Varginha”, constituída pela Portaria nº17.165 de 05/11/2020.

O Projeto de Lei mostra-se bem estruturado e alinhado à realidade urbanísticas do município, normatizando, inclusive, a implantação de Condomínios de Acesso Controlado e Condomínios de Lotes, prevendo normas para a correta implementação de tais espécies de loteamento e regulamentando a regularização dos loteamentos desta natureza já consolidados.

O parcelamento do solo é resultado natural da expansão e crescimento das cidades, os quais são inevitáveis com o desenvolvimento econômico e populacional. Desta forma, necessária é a normatização dessa expansão, a qual deverá representar **planejamento urbano**, mantendo-se incessantemente o respeito ao direito constitucional de uso da propriedade privada.

A legislação deve abarcar com sabedoria os interesses públicos municipais e os direitos dos particulares/administrados, atingindo, somente desta forma, o escopo final justo e regulatório da atividade legislativa.

Partindo desta premissa, passemos a algumas observações.

I. DO PRAZO PARA RESPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Notamos a inexistência de previsão legal de prazos para resposta da Administração Pública Municipal aos requerimentos protocolados pelo administrado de maneira geral durante o processo de aprovação de Loteamentos. Sugere-se a previsão de prazos

genéricos de 30 dias para resposta do Município, excetuando-se as análises específicas que requeiram prazos diferenciados, os quais deverão ser expressamente designados pela lei.

II. DA NECESSÁRIA OBJETIVIDADE DOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL – ART. 45, I.

O art. 45 dispõe sobre 4 etapas a serem requeridas pelo interessado ao órgão municipal para obtenção de aprovação de loteamentos, sendo a primeira delas uma “*consulta sobre a possibilidade de parcelamento do solo*” (art. 45,I).

Para maior clareza ao administrado, sugere-se a especificação dos critérios relacionados à referida possibilidade de parcelamento do solo, mencionando-se os elementos a serem analisados pelo município nesta fase inicial.

III. CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

No que tange às previsões concernentes aos Loteamentos de Acesso Controlado, urge tecer as seguintes observações.

O art. 25 dispõe acerca do caráter **oneroso e precário** da outorga da permissão de uso das áreas públicas localizadas no interior dos loteamentos. No que tange ao caráter oneroso da permissão, foi esclarecido pelo Sr. Secretário de Planejamento -na reunião realizada nas dependências da Câmara Municipal de Varginha, em 23/11/2022-, que haverá modificação no dispositivo legal, o qual passará a prever que a referida permissão de uso se dará em caráter não oneroso (gratuito), com os custos de manutenção das áreas públicas sob responsabilidade das associações de moradores dos loteamentos.

Desta feita, no que se refere a este ponto, dada a pretendida modificação do teor do projeto de lei em discussão, aguarda-se nova redação para análise e emissão e parecer definitivo, na qual se espera constar especificamente quais os serviços a serem arcados pelas associações.

Quanto ao caráter precário da permissão de uso, entende-se este representar proeminente insegurança jurídica aos moradores e empreendedores. Isto porque o Loteamento de Acesso Controlado representa em sua essência uma noção de maior segurança àqueles que nele residem, agregando valor ao empreendimento e gerando expectativas àqueles que o consomem. Isto é: a existência de muros e portaria qualificam o empreendimento e refletem diretamente no mercado imobiliário, não só nas projeções de mercado inerentes ao empreendedor, mas, em especial, na expectativa do consumidor que busca residir em um local reservado.

O art. 30, “V” exige para implantação do acesso controlado nos loteamentos já existentes, “*documentação que comprove a anuência de todos os proprietários*”. Ocorre que o art. 23, § 2º, II, determina a necessidade de anuência de “maioria” dos proprietários dos lotes. Desta forma, necessária a correção do art. 30, V, para que passe a prever a necessidade de anuência da **maioria** dos proprietários dos lotes para implantação do acesso controlado.

IV. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO CONDOMÍNIO DE LOTES

O art. 39 dispõe que “*fica a cargo do empreendedor a implantação de toda a infraestrutura urbana, bem como, se cabível, a transferência ao Município de áreas destinadas à implantação de sistema viário, espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e coletivos, de acordo com os requisitos urbanísticos fixados nas seções I, II e III deste capítulo*”.

Parece-nos que a hipótese de transferência ao Município de áreas destinadas à implantação de sistema viário, espaços livres de uso público e equipamentos urbanos e coletivos mostra-se contrária à previsão do art. 1.358-A, § 3º do Código Civil, o qual dispõe que “*para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor*”.

Sugere-se as seguintes previsões: **1.** nos condomínios de lotes é vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, sendo admitida somente a abertura de vias internas de domínio privado; **2.** entende-se como vias de circulação interna as vias que não são de uso público, definidas como áreas de uso comum, cuja manutenção é de responsabilidade do condomínio e deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público; **3.** Caberá ao empreendedor e ao condomínio a implantação e manutenção de toda infraestrutura, do sistema viário e demais áreas livres como natureza privada.

Sugere-se a complementação da seção que dispõe sobre Condomínio de Lotes (Seção IV) para constar quais serviços e manutenções serão de obrigação do Empreendedor e, posteriormente, das Associações de Moradores.

V. BASE DE CÁLCULO PARA PERCENTUAL DE ÁREAS PÚBLICAS

O art. 13, § 7º define que “*para efeito do cálculo das áreas a serem transferidas, deve ser considerada a totalidade da área*”.

No entanto, da leitura da redação do art. 4º da Lei nº 6.766/79, extrai-se interpretação que remete à **proporcionalidade** das áreas públicas com a densidade de

ocupação prevista no plano diretor ou previsão específica da lei municipal para a zona em que se situem. Veja-se:

Art. 4. 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.

Na hipótese de área com alto índice de APP, a contabilização da APP na base de cálculo das áreas públicas pode culminar na obrigatoriedade de doação de extensões tão vastas de áreas ao poder público, que representaria a inviabilidade para o loteamento.

Sendo a doação de áreas ao poder público ato que visa preservar a cidade, garantindo a presença de elementos naturais, ar livre, instalação de equipamentos públicos e outras medidas convergentes ao interesse público, não se justifica que uma área se torne inábil de ser loteada em razão de percentuais legais rígidos que a inviabilizem.

Vale observar que o parcelamento do solo urbano consiste em crescimento urbano e utilização planejada da propriedade privada. Observa-se que os dispositivos da Lei Federal nº 6.766/79 visam a regulamentação dos loteamentos para que estes resultem em salutar crescimento urbanístico, mas não há qualquer indício de obstrução ao crescimento das cidades.

Desta feita, necessário que a Lei Municipal de Parcelamento de Solo mantenha como tônica permanente a razoabilidade/proporcionalidade, de maneira a jamais impedir a boa utilização da propriedade privada e o crescimento urbano.

O art. 14, I, prevê a possibilidade de 50% das áreas destinadas a espaço livre de uso público estarem localizadas em APP, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, e desde que a área de preservação permanente corresponda a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do parcelamento;

Sugere-se previsão legal para a abertura de possibilidade de ampliação do percentual de área destinada a espaços livres localizadas em APP, mediante análise individualizada de loteamentos em que se identifique a existência de APP em percentuais que possam inviabilizar o loteamento da área.

**VI. DAS POSSIBILIDADES DE OUTRAS GARANTIAS
PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

O art. 59 prevê duas modalidades de garantia para execução das obras de infraestrutura do loteamento: caução de lotes (mínimo de 50%) e seguro fiança, sendo que a liberação da caução obedecerá a conclusão as obras de infraestrutura exigidas.

Importa mencionar a existência de outras modalidades de garantia, que podem interessar ao município e conferir maiores possibilidades ao empreendedor. São elas:

- a. moeda corrente, através de depósito bancário;
- b. títulos da dívida pública;
- c. fiança bancária;

É o parecer.

COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA ORDEM DOS ADVOGADOS DE
VARGINHA/MG

Ana Paula Heluy Máximo Marques

OAB/MG 172.175