

PARECER TÉCNICO

Projeto de lei nº 20/2020:

Data: 03/06/2020

Autoria: Poder Executivo

Assunto: Autoriza o desdobro de lotes nas condições que especifica e dá outras providências.

Senhores Vereadores,

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Prefeito Municipal que busca regulamentar situações de fato, pré existentes, consubstanciadas em divisão de lotes urbanos originariamente com 250m² ou mais. No próprio ofício que encaminha o Projeto, o Sr. Prefeito justifica-se e apresenta os motivos pelos quais requer a sua aprovação.

Antes de adentrar ao Parecer jurídico propriamente dito, entendemos necessário esclarecer que **DESDOBRO** (ou fracionamento, ou ainda desdobramento) a que alude o referido projeto é espécie de parcelamento do solo não contemplado na Lei Federal n.º 6.766/79 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano. É doutrinariamente aceito se previsto na legislação municipal de regência.

O desdobro, vale dizer, é a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes, os quais devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, que é o que se busca no presente projeto.

Admite-se, pois, conceber, ao lado do conceito de desmembramento, a ideia de desdobro, ocorrente em casos de repartição de lote existente, sem preocupações de urbanização daí porque nosso entendimento no sentido de que a regulamentação pode se dar via Lei Ordinária.



A diferença entre desdobro e desmembramento reside no fato de que o primeiro é a subdivisão do lote, depende de lei municipal específica; enquanto que o segundo, da gleba é regulamentado pela Lei de Parcelamento do Solo – Lei 6766/79.

Nada obstante, ambos necessitam de aprovação da municipalidade, bem como deve estar previsto em lei municipal, pois, como dito, a Lei Federal n.º 6.766/79 não disciplina o desdobro.

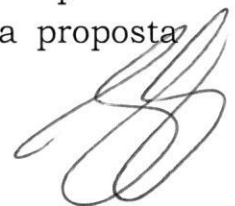
Não sendo disciplinado por lei federal, ainda que admitido, o desdobro de lote restou ao alvitre do município no que se refere a fixação das normas e critérios de sua aprovação. Como do desdobro do lote resultam dois ou mais novos lotes, a lei municipal deverá levar em conta a área mínima permissível do lote, fixada no inciso II do artigo 4º da Lei Federal n.º 6.766/79, verbis:

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

I – . . .

*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;**”*

Assim, por exemplo, a hipótese de um lote cuja área, após o desdobro, resultar em dois lotes sendo um deles com área inferior a 125m², não poderá ser contemplada por Lei Municipal. Neste aspecto verifica-se que a legislação ora proposta atende a restrição.



De outro bordo, a documentação a ser exigida no caso do desdobro é que será mais flexível, pois o imóvel a ser desdobrado já passou pelo crivo da administração pública quando do anterior desmembramento.

Importante notar que não tipifica infração penal a realização de desdobro (ou desdobramento), pois os tipos penais previstos no artigo 50 da Lei Federal n.º 6.766/79 dizem apenas e tão somente com o parcelamento em sentido estrito (loteamento e desmembramento), e não com o desdobro, subdivisão de lotes já parcelados.

Cumpre, todavia ressaltar que o referido projeto embora encaminhado como Projeto de Lei Complementar, em seu cabeçalho apresenta-se como “Projeto de Lei n.º...”. Nada obstante, não resta dúvida, pelo corpo do projeto, que o Executivo Municipal pretende dar a este o tratamento de Lei Complementar, pelo que o Douto Plenário deverá observar o quorum necessário.

Diante de todo o exposto, nosso entendimento é pela viabilidade jurídica do PLC 19/2020, observada a competência do Sr. Prefeito para dispor sobre a matéria, bem como as diretrizes gerais do direito administrativo adotadas pela propositura.

Monte Mor, 03 de junho de 2020



Gilberto Giangiulio Junior
Procurador Geral